जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 435वीं बैठक दिनांक 16.07.2026 प्रातः 11.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्री गौरव सैनी, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री मृणाल जोशी, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. डॉ. बी.सी. बधाल, अतिरिक्त आयुक्त (पीआरएन), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती प्रतिभा पारीक, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती अनूजा सिंह, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन– 09 जविप्रा, जयपुर।
2. श्री रवि कुमार गोयल, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री दिनेश कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 12, 17 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री खेमाराम यादव, जोन– 13 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री राकेश, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
6. श्री सत्यम खण्डेलवाल, उपायुक्त जोन– 22/प्रशासन, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, बीपीसी–एलपी एवं जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, तकनीकी सहायक निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
9. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री मुकेश सैनी, उप नगर नियोजक, जोन–22, जविप्रा, जयपुर।
11. सुश्री साक्षी बोहरा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्रीमती राधिका शर्मा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
14. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन –11, 19 जविप्रा, जयपुर।
15. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, 17 जविप्रा, जयपुर।
16. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, 13 जविप्रा, जयपुर।
17. श्री पवन कुमार, सहायक नगर नियोजक, जोन–पीआरएन जविप्रा, जयपुर।

समिति को अवगत करवाया गया कि प्रस्तुत किये जाने वाले समस्त प्रकरणों के विकासकर्ता/आवेदकों को संबंधित जोन द्वारा बैठक में उपस्थित होने बाबत् सूचित किया गया है।

एजेण्डा संख्या:–01 (435/16.07.2026)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 433वीं बैठक दिनांक 23.06.2026 व 434वीं बैठक दिनांक 03.07.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।
समिति का निर्णय:– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 433वीं बैठक दिनांक 23.06.2026 में लिये गये निर्णय के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई एवं 434वीं बैठक दिनांक 03.07.2026 में लिये गये निर्णय के कार्यवाही विवरण जारी किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

एजेण्डा संख्याः–02 (435/16.07.2026)

विषयः–ग्राम सुखालपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 95 के समीप खसरा नं. 94 की जविप्रा स्वामित्व की भूमि रास्ते (सड़क) हेतु भूमि आवंटन करने बाबत।	जोन–सी

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रार्थीगण श्री रणजीत बिरानी एवं श्रीमती संगीता बिरानी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि उनके स्वामित्व की भूमि ग्राम सुखालपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 95 के सपीम स्थित खसर नं. 94 जो राजस्व रिकार्ड में जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के नाम दर्ज है। उक्त भूमि की गहराई बहुत ही कम है और लम्बाई अधिक है, जिसके कारण भविष्य में उक्त भूमि की सही प्लानिंग करना कम प्रतीत होता है और मौके पर उक्त भूमि खाली होने की स्थिति में भविष्य में अतिक्रमण, अवेध कब्जा आदि की सम्भावना से इन्कार नहीं किया जा सकता है। चूंकि उक्त भूमि हमारी भूमि के समीपस्थ स्थित है जो कि त्रिभुजाकार होने के कारण सैटबैक छोड़ने के पश्चात् न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है। इस भूमि को लेने से प्रार्थीगण की भूमि को मुख्य सड़क से पंहुच मार्ग उपलब्ध हो जाता है तथा इस भूमि को शामिल करने पर हम हमारी भूमि को सही उपयोग में ले सकते है।
2. प्रार्थीगण द्वारा संयुक्त शासन सचिव प्रथम, नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.1 (15) नविवि/जयपुर/2021 जयपुर, दिनांक 27.09.2021 के अनुसार जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के स्वामित्व भूमि खसरा नं. 94 में 18 मीटर पहुँच मार्ग (क्षेत्रफल 276.45 वर्ग मीटर) का आवंटन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।
3. जविप्रा के स्वामित्व की भूमि खसरा संख्या 94 ग्राम सुखालपुरा पर पी.डब्लयू.सी की बैठक दिनांक 26.5.2016 में व्यावसायिक दुकाने अनुमोदित की गई थी। नीलामी सम्बन्धित बैठक में आयुक्त महोदय द्वारा उक्त भूमि को एकल व्यावसायिक भूखण्ड के रूप में निस्तारण करने के आदेश प्रदान किये गये। मूल पत्रावली पर सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार व्यवसायिक दुकानो के स्थान पर एकल व्यवसायिक भूखंड का अनुमोदन व सृजन पी.डब्लयू.सी की बैठक दिनांक 16.11.2018 में किया गया। तत्पश्चात् आयुक्त महोदय के अनुमोदन उपरान्त पी.डब्लयू.सी की बैठक दिनांक 20.01.2020 को व्यवसायिक भूखण्ड की योजना की कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान की।
4. खसरा 1.94 ग्राम सुखालपुरा तह, सांगानेर के व्यावसायिक भूखण्ड सख्या खसरा 94 के नीलामी पुष्टि एवं मांग पत्र के पेटे सम्पूर्ण राशि जमा होने के पश्चात् भूखण्ड का कब्जा पत्र जारी किया गया। जविप्रा द्वारा विक्रय पत्र सख्या 8722 दिनांक 18.06. 2021 को 2165.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल का पट्टा जोन द्वारा जारी किया गया।
5. राजस्व रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम सुखालपुरा तहसील सांगानेर खसरा संख्या 94 वर्तमान जमाबंदी अनुसार जविप्रा स्वामित्व में दर्ज है तथा ऑनलाइन जमाबंदी में उक्त खसरा संख्या पर 116 दिनांक 26.12. 2017/टीडीआर/एलआर/1790 व 1796 दिनाक 15.12.96 अमानीशाह नाला का नोट अंकित है। वर्तमान में उक्त खसरे के नीलाम किये गए भू–भाग पर भवन निर्मित है साथ ही अमानीशाह नाला/द्रव्यवती नदी का चैनेलाईज्ड किया जा चुका है। जमाबंदी में नोट के सम्बन्ध में तहसील से प्रथक से स्पष्टीकरण लिया जाना है। आवेदित पहुँच मार्ग हेतु आवंटन के लिए चाही गई भूमि मुख्य शिप्रा पथ (30 मीटर सडक) पर स्थित है।
6. आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत डीजीपीएस सर्वे के अनुसार जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 94 रकबा 0.5500 हैक्टेयर है। उक्त खसरे पर जविप्रा द्वारा गीलागी के माध्यम से क्षेत्रफल 2165 वर्ग मीटर विक्रय किया गया, अतिक्रमण क्षेत्रफल 753.26 वर्ग मीटर, राजस्थान आवासन मण्डल के कब्जे की भूमि क्षेत्रफल 445.42 वर्ग मीटर, जविप्रा के कब्जे के बाहर का क्षेत्रफल 2033.44 वर्ग मीटर है, आवेदकगण द्वारा 18 गीटर पहुच मार्ग हेतु चाहा गया क्षेत्रफल 276.45 वर्ग मीटर है जिसे अलग अलग रंग से दर्शाते हुये पृष्ठ संख्या 14/सी पर संलग्न कर दिया गया है।
7. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार Waterbody दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 15/सी)
8. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल विकास योजना 03 के अनुसार व्यावसायिक दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 9/सी)

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

9. जोन कनिष्ठ अभियंता की गौका रिपोर्ट अनुसार गौके पर भूगि रिक्त है जिसकी फोटोग्राफ्स... सी सलंग्न है। मौके पर मुख्य मार्ग शिप्रा पथ से प्रस्तावित मार्ग की भूमि DGPS सर्वे में दिखाई गई नाप के अनुसार उपलब्ध हैं।

10. प्रार्थीगण द्वारा जोनल विकास योजना 03 की 30 मीटर सडक से अपने स्वागित के खसरा नं. 95 में आने–जाने के लिये पहुँच मार्ग हेतु चाही गई भूमि जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 94 में से क्षेत्रफल 276.45 वर्ग मीटर है जिसका आवंटन प्रार्थीगण द्वारा चाहा जा रहा है।

11. राजस्व रिकार्ड के अनुसार प्रार्थीगण के स्वामित्व के खसरा नं. 95 की भूगि को पहुँच मार्ग उपलब्ध नही है। अतः आवेदकगण द्वारा मौके पर 30 मीटर शिप्रा पथ रोड़ से पहुंच मार्ग हेतु राजस्व ग्राम सुखालपुरा में से 18 मीटर चौड़ा मार्ग चाहा गया है।

12. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 4.2 के उप बिन्दु संख्या (ii) मे सड़क मार्गाधिकार हेतु निम्न प्रावधान अंकित है जो निम्नानुसार हैः–

"If the Government land is required for providing an approach road or any other connecting road to the scheme/Single Plot then the approach through Government land may be allowed on payment of DL.C rate of agricultural land. The said access road will be constructed by the developer/khatedar as per the provisions of the policy. This access road shall be used for general public and other schemes. The land will remain in the name of UL.B in the revenue records."

अतः जोन की रिपोर्ट/एजेण्डा तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>

1. प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी (एलपी) समिति की 424वी बैठक 26.02.2026 मे द्रव्यवती नदी के दोनो ओर रखे जाने वाले बफर के सम्बन्ध में निम्नानुसार निर्णय लिया गया :– ***समिति द्वारा नोट किया गया कि जविप्रा की अभियांत्रिकी शाखा द्वारा द्रव्यवती नदी परियोजना के अन्तर्गत द्रव्यवती नदी को चौनेलाइज्ड किया गया है। जविप्रा मास्टर प्लान–2025 के तहत बनायी गयी जोनल विकास योजनाओं के अनुसार द्रव्यवती नदी की चैनेलाइज्ड बाहरी सीमा से न्यूनतम 30 मीटर का बफर (रिक्रियेशनल) रखा गया है।***

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2025 के बिन्दु संख्या 3.6 के अनुसार नदियों के सहारे न्यूनतम 30 मीटर बफर रखे जाने का उल्लेख है, चैनेलाइज्ड होने की स्थिति में न्यूनतम 9 मीटर अथवा परियोजना के अनुसार जो अधिक हो रखा जा सकता है। अतः समिति की सर्वसम्मत राय में द्रव्यवती नदी की बाहरी फैन्सिंग (Fencing) से न्यूनतम 30 मीटर बफर रखा जाना उचित माना गया।

अधिशाषी अभियंता (द्रव्यवती नदी परियोजना) द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि द्रव्यवती नदी के बहाव क्षेत्र की चौडाई, संरक्षण के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय में सिविल रिट पीटीशन 9497/2007 पीएल मन्दौला बनाम राज्य सरकार एवं अन्य विचाराधीन है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि द्रव्यवती नदी जविप्रा, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड एवं नगर निगम के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत है। द्रव्यवती नदी के बफर के सबंध में श्री अनिल मेहता, सहायक महाधिवक्ता, राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर, श्री शिव मंगल शर्मा अतिरिक्त महाधिवक्ता, राजस्थान सरकार, माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा जविप्रा को प्रेषित राय एवं श्री अमित कुडी, अधिवक्ता, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर द्वारा राजस्थान हाउसिंग बोर्ड को प्रेषित राय में भिन्नता है। अतः समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त प्रकरण में समस्त तथ्यों एवं प्राप्त राय के क्रम में सम्पूर्ण जयपुर

RajKaj Ref No.:
23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

शहर में एकरूपता के दृष्टिगत नगरीय विकास विभाग से द्रव्यवती नदी के बफर के सबंध में मार्गदर्शन लिये जाने का निर्णय लिया गया।

2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम— सुखालपुरा, तहसील—सांगानेर के खसरा संख्या 110 गै.मु. आबादी (राजस्थान आवासन मण्डल) पर जोनल विकास योजना—3 की 30 मीटर सड़क के उत्तरी—पूर्वी दिशा की ओर स्थित खसरा संख्या 94 बारानी जविप्रा के नाम दर्ज, तथा अमानीशाह नाला/द्रव्यवती नदी के मध्य स्थित खसरा संख्या 95 निजी खातेदारी की भूमि को पहुँच उपलब्ध नहीं होने से आवेदक द्वारा खसरा संख्या 94 जविप्रा स्वामित्व की भूमि क्षेत्रफल 5500 वर्गमीटर में से क्षेत्रफल 276.45 वर्गमीटर (पहुँच हेतु) 18 मीटर सड़क प्रस्तावित की गयी है। उल्लेखनीय है कि जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र/एजेण्डा अनुसार जविप्रा के स्वामित्व के खसरा संख्या 94 क्षेत्रफल 5500 वर्गमीटर में से 2165 वर्गमीटर भूखण्ड (व्यावसायिक प्रयोजनार्थ) का नीलामी के माध्यम से विक्रय कर वर्ष 2021 में पट्टा विलेख जारी किया गया। पत्रावली मे संलग्न सर्वे मानचित्र तथा जोन द्वारा प्रस्तुत ऐजण्डा नोट के क्षेत्रफल गणना में भिन्नता दर्शित है।

उक्त खसरा संख्या 94 का क्षेत्रफल विवरण निम्नानुसार है :—

नीलामी के माध्यम से व्यावसायिक भूखण्ड का विक्रय क्षेत्रफलः— 2165.00 व.मी.

अतिक्रमण :— 753.26 व.मी.

राजस्थान आवासन मण्डल के कब्जे की भूमि क्षेत्रफलः— 445.42 व.मी. ,

जविप्रा के कब्जे का बाहर का क्षेत्रफलः— 2033.44 व.मी.

इस प्रकार 5500.00 व.मी. - (2165.00+ 753.26+ 445.42=3363.68 वर्गमीटर) = 2136.32 व.मी.- 2033.44 व.मी. = 102.88 व.मी. भूमि किसके स्वामित्व/कब्जा में है, के सम्बन्ध में उल्लेख नहीं किया गया है।

टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 4.2 के उप बिन्दु संख्या (ii) मे सड़क मार्गाधिकार हेतु निम्न प्रावधान अंकित है जो निम्नानुसार हैः—

"If the Government land is required for providing an approach road or any other connecting road to the scheme/Single Plot then the approach through Government land may be allowed on payment of DL.C rate of agricultural land. The said access road will be constructed by the developer/khatedar as per the provisions of the policy. This access road shall be used for general public and other schemes. The land will remain in the name of UL.B in the revenue records."

3- जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में नीलाम किये गये भू—भाग पर भवन निर्मित होने का उल्लेख किया गया है तथा अमानीशाह नाला/द्रव्यवती नदी को चैनलाईज्ड किये जाने किन्तु पत्रावली में संलग्न जमाबन्दी में खसरा नं. 92, 93, 94, 97, सभी काश्तकार पर 116 दिनांक 26.12.2017/टीडीआर/एलआर/1790 व 1796 दिनाक 15.12.96 अमानीशाह नाला का नोट अंकित है। उक्त नोट के सम्बन्ध में जोन द्वारा तहसील से पृथक से स्पष्टीकरण लिये जाने का उल्लेख किया गया है।

अतः जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में खसरां संख्या 94 के क्षेत्रफल में से 276.45 व.मी. भूमि पर 18 मीटर सड़क से पहुँच लिये जाने के सम्बन्ध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णायर्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नं. 94 में से 18 मीटर सडक पहॅुच हेतु आवंटित किये जाने बाबत् निवेदन

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

किया गया है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि एवं 30 मीटर सडक के मध्य अन्य सरकारी भूमि स्थित है जो कि हाउसिंग बोर्ड एवं जविप्रा स्वामित्व की है। उक्त सरकारी भूमि में से 753.26 वर्गमीटर भूमि पर अतिक्रमण है, जिस पर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है। **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि आवेदित भूमि एवं 30 मीटर सडक के मध्य स्थित हाउसिंग बोर्ड एवं जविप्रा स्वामित्व की भूमि की संयुक्त रूप से प्लानिंग किये जाने बाबत् हाउसिंग बोर्ड को पत्र प्रेषित किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। उक्तानुसार भूमि की प्लानिंग करते समय प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुॅच प्रस्तावित की जावें, जिसकी सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रश्नगत प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जावें। साथ ही सरकारी भूमि पर अतिक्रमित भाग के संबंध में जोन स्तर से जॉच कर कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

<u>एजेण्डा संख्याः–03 (435 / 16.07.2026)</u>

विषयः– तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 105, 106, 107 व 108 एवं 109 का पुनर्गठन करने बाबत। (राजकाज नं. 461873)	जोन–07

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

1. तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या 105 क्षेत्रफल 500 वर्गगज का लीजहोल्ड पट्टा दिनांक 29.11.2011 को श्रीमती ज्ञान अग्रवाल पत्नी श्री अशोक कुमार गुप्ता के नाम से जारी किया गया।
2. तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड़ संख्या 106 क्षेत्रफल 444.62 वर्गगज का लीजहोल्ड पट्टा दिनांक 29.11.2011 को श्री अशोक कुमार गुप्ता पुत्र श्री सुर्य प्रकाश गुप्ता के नाम से जारी किया गया।
3. तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या 107 क्षेत्रफल 155.33 वर्गगज का लीजहोल्ड पट्टा दिनांक 04.09.2019 को श्रीमती उषा गुप्ता पत्नी श्री के. सी. गुप्ता के नाम से जारी किया गया।
4. तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड़ संख्या 108 क्षेत्रफल 211.94 वर्गगज का लीजहोल्ड पट्टा दिनांक 19.09.2012 को श्री रचनेश चावला पुत्र स्व. श्री एम.पी. चावला के नाम से जारी किया गया।
5. भूखण्ड संख्या 105, 106, 107 व 108 क्षेत्रफल 1311.88 वर्गगज का पुनर्गठन पत्र दिनांक 05.02.2026 को क्रमशः 1. सत्यपाल सिंह राठौड पुत्र श्री नाहर सिंह राठौड, 2. श्रीमती कृष्णा कंवर पत्नी श्री सत्यपाल सिंह राठौड, 3. श्रीमती महेश कंवर पत्नी श्री राजवीरेन्द्र सिंह शेखावत, 4. श्रीमती विनोद कंवर पत्नी श्री वीरेन्दर सिंह शेखावत के पक्ष में जारी किया गया।
6. भूखण्ड तख्या 105, 106, 107 व 108 क्षेत्रफल 1311.89 व०ग० का नाम हस्तान्तरण पत्र पंजीकृ त उपहार पत्र के आधार पर दिनांक 11.04.2026 के द्वारा आवेदकगणो के पक्ष मे जारी किया गया।
7. भूखण्ड संख्या 109 क्षेत्रफल 231.38 व०ग० का लीज होल्ड पट्टा श्रीमती आशा शर्मा पत्नी श्री सुनिल शर्मा के पक्ष मे दिनांक 16.09.2008 को जारी किया गया। आवेदक द्वारा अपलोड दस्तावेजों अनुसार श्रीमती आशा शर्मा पत्नी श्री सुनिल शर्मा के द्वारा भू.सं. 109 क्षेत्रफल 231. 38 वःग० का बैचान जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 12.06.2026 के द्वारा श्रीमती कृष्णा कँवर धर्मपत्नी सत्यपाल सिंह के पक्ष में किया गया।
8. वर्तमान में भूखण्डधारी श्री सत्यपाल सिंह राठौड एवं श्रीमती कृष्णा कंवर द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड़ को पुनर्गठन कर पुनर्गठित / हस्तांतरण पत्र जारी करने हेतु ऑन लाईन एप्लिकेशन नं. 303909 से आवेदन किया गया है।

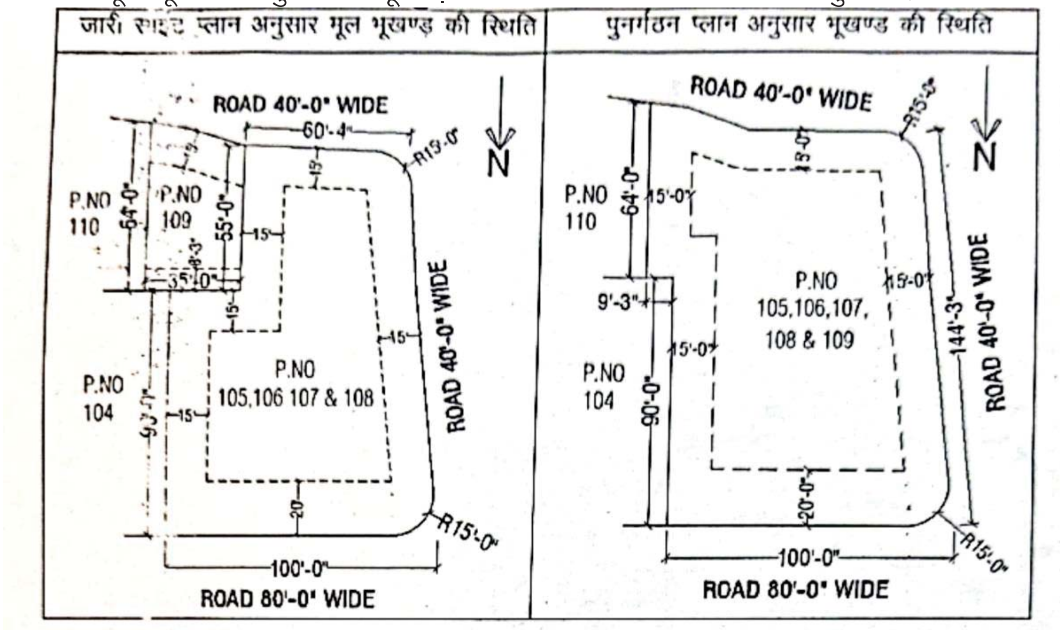
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

9. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट 5/एन अनुसार मौके पर भूखंड सलग्न प्रोपोसड साइट प्लान अनुसार उपलब्ध है व आंशिक भाग में निर्माण है। सैटबेक एरिया रिक्त है।

10. उपरोक्त उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक प. 10 (65) नविवि/3/2004 पार्ट दिनांक 31.08.2021 व विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुनर्गउन एवं सुधार) नियम 1975 ऐवं जविप्रा कार्यालय के आदेश दिनांक 16.10.2024 के अनुसार परीक्षण किया गया है।

11. पुनर्गठित, भूखण्ड का सैटबेक भवन विनिमय 2025 अनुसार रखा जाना है।

12. प्रकरण में मूल भूखण्ड व पुनर्गठित भूखण्ड़ की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार है :–



मूल भूखण्ड संख्या 105, 106, 107 व 108 क्षेत्रफल 1311.88 व.ग. व भूखण्ड संख्या 109 क्षेत्रफल 231.38 व.ग. का प्रस्तावित पुनर्गठन प्लान अनुसार करने पर भूखण्ड संख्या 105, 106, 107 व 108 – 109 क्षेत्रफल 1543.26 व.ग. प्राप्त होता है।

प्रकरण 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण प्रकरण को बीपीसी (एलपी) में भिजवाया जाना प्रस्तावित है! अतः प्रकरण जोन स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. मूल भूखण्ड मे सेटबैक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

भूखण्ड संख्या 105, 106, 107 व 108	1311.88	20 फीट (80 फीट सडक की ओर)	15 फीट	15 फीट	15 फीट
भूखण्ड संख्या 109	231.38	15 फीट (40 फीट सडक की ओर)	—	—	10 फीट

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
भूखण्ड संख्या 105, 106, 107 व 108 व 109	1543.26	20 फीट (80 फीट सडक की ओर)	15 फीट	15 फीट	15 फीट

भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 4.2 के उपबिन्दु (xiii) मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः—

''दो यो दो से अधिक भूखण्डों को पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर पुनर्गठित भूखण्ड मे सेटबैक अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे''

उपरोक्त के क्रम मे प्रकरण मे प्रस्तावित सेटबैक भवन विनियम 2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

4. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 04 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के तहत् प्रकरण में योजना नेमी नगर विस्तार के पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 105, 106, 107, 108 एवं भूखण्ड सं. 109 का पुनर्गठन स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—04 (435/16.07.2026)

विषयः— जविप्रा की योजना वेस्ट वे हाईट्स के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या जी—5 क्षेत्रफल 8828 वर्ग मीटर एवं भूखण्ड संख्या जी—5—ए क्षेत्रफल 5395 वर्ग मीटर कुल क्षेत्रफल 14223.00 वर्ग मीटर का पुनर्गठन करने बाबत।	जोन—08

आवेदक का नाम :— वीआरवी ड्रीम्स होम्स प्रा०लि० जरिये डायरेक्टर श्री विकास सैनी पुत्र श्री फूलचन्द सैनी

समिति/योजना का नाम :— जयपुर विकास प्राधिकरण की योजना वेस्ट वे हाईट्स

मूल भूखण्ड संख्या एवं क्षेत्रफल :— जयपुर विकास प्राधिकरण की योजना वेस्ट वे हाईट्स के व्यावसायिक भूखण्ड के क्षेत्रफल 8828 वर्गमीटर एवं भूखण्ड संख्या जी—5ए क्षेत्रफल 5395 वर्गमीटर

लीजडीड जारी अथवा नहीं :— जारी है।

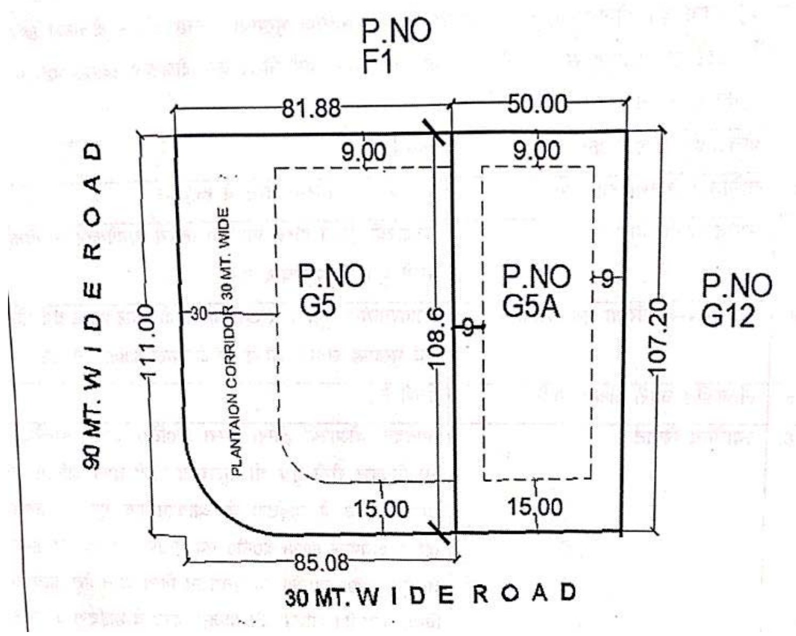
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

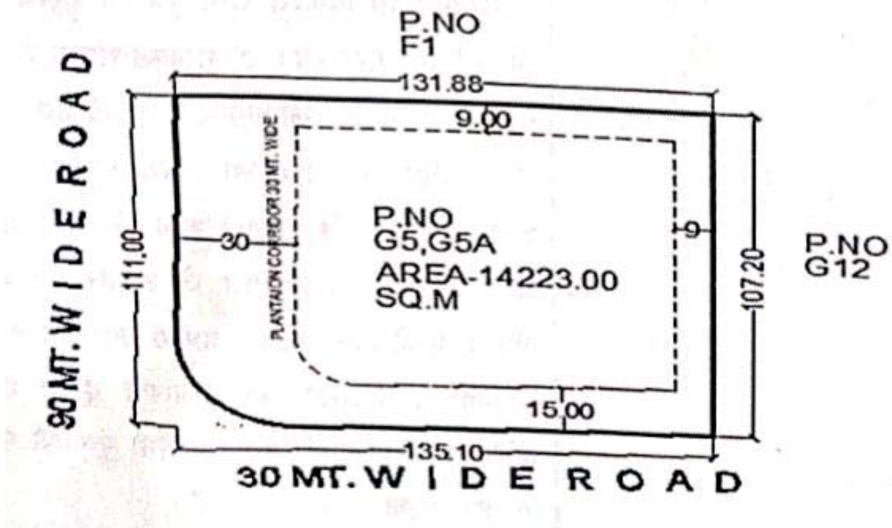
स्वामित्व रिपोर्टः—

1. आवेदक वीआरबी ड्रीम्स होम्स प्रा०लि० जरिये डायरेक्टर श्री विकास सैनी पुत्र श्री फूलचन्द सैनी द्वारा जविप्रा की योजना वेस्ट वे हाईट्स के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या जी—5 क्षेत्रफल 8828 व०मी० एवं भूखण्ड संख्या जी—5—ए क्षेत्रफल 5395 व०मी० का पुनर्गठन किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। जविप्रा की योजना वेस्ट वे हाईट्स के उक्त भूखण्डों का विवरण निम्नानुसार है— (1) भूखण्ड संख्या जी—5 क्षेत्रफल 8828 व०मी० का लीजहोल्ड पट्टा दिनांक 23.01.2026 को वीआरबी ड्रीम्स होम्स प्रा०लि० जरिये डायरेक्टर श्री विकास सैनी पुत्र श्री फूलचन्द सैनी के नाम जारी किया गया था।
2. (2) भूखण्ड संख्या जी—5—ए क्षेत्रफल 5395 व०मी० का लीजहोल्ड पट्टा दिनांक 11.01.2024 को मैसर्स जीए इन्फ्रा प्रा०लि० जरिये अधिकृत श्री कन्हैयालाल शर्मा पुत्र स्व० श्री प्रेमराज शर्मा के नाम जारी किया गया था। पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर भूखण्ड संख्या जी—5—ए क्षेत्रफल 5395 व०मी० का नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 12.05.2026 को वीआरबी ड्रीम्स होम्स प्रा०लि० जरिये डायरेक्टर श्री विकास सैनी पुत्र श्री फूलचन्द सैनी के पक्ष में जारी किया गया है।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं चारदीवारी निर्मित है तथा जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड की माप एवं सडक मार्गाधिकार उपलब्ध है।
4. जयपुर विकास प्राधिकरण की योजना वेस्ट वे हाईट्स के व्यवसायिक भूखण्ड संख्या जी—5 क्षेत्रफल 8828 वर्गमीटर, भूखण्ड संख्या जी—5 ए क्षेत्रफल 5395 वर्ग मीटर कुल क्षेत्रफल 14,223 वर्ग मीटर निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात पर्याप्त निर्मित क्षेत्र प्राप्त होता है। अतः उपरोक्तानुसार नियमानुसार पुनर्गठन किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण 1500 वर्ग गज से अधिक है। नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.18 (25) नविवि/सामान्य/2014 पार्ट जयपुर, दिनांक 27.03.25 के के अनुसार विकास प्राधिकरणों में 25000 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के आवासीय प्रयोजनार्थ पुर्नगठन/उपविभाजन के प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्वानुमति की आवश्यकता नहीं होगी। पुर्नगठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित बीपीसी (एलपी) की बैठक के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign





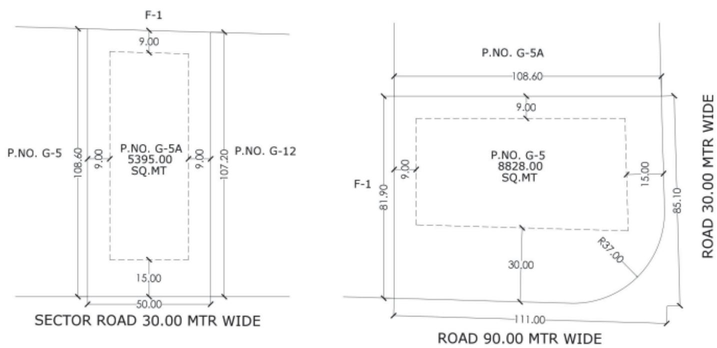
<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार जविप्रा की योजना वेस्ट वे हाईट्स के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या जी–5 क्षेत्रफल 8828 व.मी. एवं भूखण्ड संख्या जी–5–ए क्षेत्रफल 5395 व.मी. का पुनर्गठन उपरान्त कुल क्षेत्रफल 14223.00 व.मी. प्राप्त होता है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार गैर आवासीय 10000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए पट्टा विलेख राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त जारी किये जाने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रकरण को बीपीसी एलपी समिति के निर्णय उपरान्त राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी–5	8828	30.00(90 मीटर सड़क की ओर)	15.00 (30 मीटर सड़क की ओर)	9.00	9.00
जी–5ए	5395	15.00 (30 मीटर सड़क की ओर)	9.00	9.00	9.00



जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सैटबेक(90 मीटर सड़क की ओर)	पार्श्व सैटबेक–1(30 मीटर सड़क की ओर)	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी–5 व जी–5ए	14223.00	30.00	15.00	9.00	9.00

भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 4.2 के उपबिन्दु (xiii) मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

"दो या दो से अधिक भूखण्डों को पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर पुनर्गठित भूखण्ड मे सेटबैक अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे"

उपरोक्त के क्रम मे प्रकरण मे प्रस्तावित सेटबैक भवन विनियम 2025 के अनुसार निम्नानुसार रखा जाना प्रस्तावित है:–

भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सैटबेक(90 मीटर सड़क की ओर)	पार्श्व सैटबेक–1(30 मीटर सड़क की ओर)	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी–5 व जी–5ए	14223.00	9.00	6.00	9.00	9.00

2. प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन से कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में व्यावसायिक भूखण्ड सं. जी–5, 30 मीटर एवं 90 मीटर सडक के जंक्शन पर स्थित है। उक्त भूखण्ड का जविप्रा द्वारा आवंटन किया गया है। प्रश्नगत व्यावसायिक भूखण्ड पूर्व में आवंटित होने के फलस्वरूप प्रकरण में 18 मीटर से अधिक चौडाई के जंक्शन पर व्यावसायिक भूखण्डों का प्रस्तावित पुनर्गठन समिति द्वारा मान्य किया गया, परन्तु पुनर्गठित भूखण्ड पर मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम 04 के बिन्दु सं. 10.14 के अनुसार प्रावधान देय होंगे।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रस्तुत एजेण्डा नोट में पुनर्गठित भूखण्ड के सैटबेक सहवन से अग्र सैटबेक सैटबेक (90 मीटर सड़क की ओर) 9 मीटर, पार्श्व सैटबेक–1(30 मीटर सड़क की ओर) 06 मीटर अंकित हो गये है। अतः उक्त अग्र सैटबेक सैटबेक (90 मीटर सड़क की ओर) 30 मीटर व पार्श्व सैटबेक–1(30 मीटर सड़क की ओर) 15 मीटर रखा जावें।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 04 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के तहत् प्रकरण में जविप्रा की योजना वेस्ट वे हाईट्स के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या जी–5 एवं भूखण्ड संख्या जी–5ए का पुनर्गठन निम्न शर्त पर स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड के अग्र सैटबेक सैटबेक (90 मीटर सड़क की ओर) 30 मीटर व पार्श्व सैटबेक–1 (30 मीटर सड़क की ओर) 15 मीटर, पार्श्व सैटबेक–2, 9 मीटर तथा पीछे का सैटबेक 9 मीटर रखा जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

एजेण्डा संख्या:—05 (435 / 16.07.2026)

विषय:— मैसर्स नेचर व्हाईट जरिये पार्टनर मथुरेस कुमार शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा द्वारा ग्राम पंवालिया तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1474, 1857 / 1475, 1475 / 1, 1476, 1475 / 1687, 2114 / 1473, 2116 / 1474 कुल किता 07 कुल रकबा 1.8100 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना ''SHRIJEEPURAM" का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 396973)	जोन—11

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की 430 वीं बैठक दिनांक 14.05.2026 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:—

''समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में जोनल विकास योजना 16 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के अलाईमेंन्ट में भिन्नता दर्शित है। आवेदित योजना के सामने पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय एकल पटटा ग्राम पंवालिया के खसरा नं. 320 / 3 व नं. खसरा 321 / 1, 322 पर आवासीय एकल पटटे जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट से भिन्न अलाईन्मेंट पर जारी किये गये है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले आउट मानचित्र में उक्त सडक का अलाईमेंन्ट पूर्व कमिंटमेंट के अनुसार प्रस्तावित किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्रकरण में प्रश्नगत 30 मीटर सडक की सम्पूर्ण लम्बाई में अलाईन्मेंट में भिन्नता एवं उक्त सडक पर स्थित अन्य सभी कमिटमेंट के संबंध में जोन द्वारा जॉच की जाकर, प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से अलाईमेंट के संबंध में टिप्पणी प्राप्त करते हुए प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।''

उक्त निर्णय के कम में प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तावित 30 मीटर सडक के अलाईमेंन्ट के संबंध में समस्त कमिटमेंन्ट अध्यारोपित करते हुये मास्टर प्लान शाखा से जांच करवाई गई। पूर्व में किये गये कमिंटमेंन्ट / मौका स्थिति एवं जोनल विकास योजना के अलाईमेंन्ट में भिन्नता को दर्शाते हुये मानचित्र पर संलग्न है। मास्टर प्लान शाखा टिप्पणी प्राप्त की गई जो पत्रावली के पैरा 42 / एन *"May be kept revised alignment of 30M ZDP Road as incorporating available commitments in cell- Accordingly prepare proposal of revise alignment of 30M ZDP Road with incorporating any other earlier commitments as per JDA S-O-P dated 14-02-2022-"* अतः उक्त सडक पर किये गये कमिंटमेंन्ट अनुसार अलाईमेंन्ट रखा जाना प्रस्तावित है। एवं जोनल विकास योजना में पृथक से संशोधन किये जाने की आवश्यकता बाबत् निर्णय समिति स्तर पर लिया जाना प्रस्तावित है।

बीपीसी—एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु:—

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा डी केटेगिरी का पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले—आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गया:—

   ''समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह नीतिगत निर्णय लिया गया कि जविप्रा में प्राप्त हो रहे योजना मानचित्र के प्रकरणों में बीपीसी—एलपी समिति द्वारा उक्त प्रकरणों में लिये गये निर्णयानुसार बिन्दुओं की पूर्ति होने योजना केवल मानचित्र जारी किया जा सकता है। उक्त अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप प्रश्नगत प्रकरणों में डीपीआर का अनुमोदन जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी एवं जोन उपायुक्त द्वारा टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

अनुसार होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रमाणित की जावें। अनुमोदित डीपीआर के अनुरूप जन सुविधा की भूमि पर हो रहे प्लानिंग का अंकन योजना के अनुमोदित मूल मानचित्र पर किया जावें। उक्त भाग पर प्लानिंग हेतु मापदण्ड/मार्गदर्शन बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा पृथक से किया जावेगा। उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रश्नगत योजना हेतु कैम्प प्रस्तावित किया जावे एवं प्रश्नगत योजना के भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। उक्तानुसार कार्यवाही करने हेतु सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।"

उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपॉर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम रूपवास से निजी खातेदारी की योजना वर्धमान सरोवर को जोडने वाली जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित रोड 30 मीटर जो कि मौके पर 12 मीटर उपलब्ध है जिस पर 3.75 मीटर ग्रेवल सडक निर्मित है, से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होता है। आवेदित भूमि से लगते हुए उक्त सडक में निहित खसरा नं. 1316, 1317, 1318 व 1319 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। पत्रावली में संलग्न गूगल अर्थ मानचित्र में उक्त सडक निर्मित होने की स्थिति स्पष्ट नही है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक को पहुॅच मार्ग के रूप में मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जोनल विकास योजना 16 की प्रस्तावित 30 मीटर के अलाईमेंन्ट में भिन्नता दर्शित है। आवेदित योजना के सामने पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय एकल पटटा ग्राम पंवालिया के खसरा नं. 320/3 व नं. खसरा 321/1, 322 पर अनुमोदित आवासीय एकल पटटे में भिन्नता दर्शित है, आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले आउट मानचित्र में उक्त सडक का अलाईमेंन्ट पूर्व कमिंटमेंट के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार अलाईन्मेंट के संबंध में कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

5. बीपीसी–एलपी की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग को जविप्रा व विकासकर्ता के मध्य 75:25 के अनुपात में रखा गया है। प्रश्नगत प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक भूखण्डों की लम्बाई व चौडाई सैक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार 7.50 मीटर x 15 मीटर रखा जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

6. टाउनशिप पॉलिसी–2024 में फुटकर व्यावसायिक हेतु एकल भूखण्ड प्रस्तावित होने की स्थिति में उक्त भूखण्ड की प्लानिंग दर्शाते हुए मानचित्र लिये जाने का उल्लेख है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक हेतु प्लानिंग प्रस्तुत नही की गई है, जिसके संबंध में जोन द्वारा आवेदक से प्लानिंग हेतु प्रस्ताव लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में ठोस कचरा प्रबंधन हेतु भूमि दर्शायी जाकर संशोधित मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक के प्रतिनिधि समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित रोड 30 मीटर से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त सडक मौके पर 12 मीटर उपलब्ध है जिस पर 3.75 मीटर ग्रेवल सडक निर्मित है एवं उक्त सडक में निहित खसरें जविप्रा के स्वामित्व में गै.मु.रास्ता हेतु दर्ज है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया गया। समिति द्वारा यह भी नोट किया गय कि आवेदित भूमि से लगते हुए जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट में जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित योजनाओं व जोनल विकास योजना में भिन्नता दर्शित है, जिसके संबंध में जोन द्वारा अन्य कमिटमेंट दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त अनुमोदित योजनाओं के मध्य अन्य खातेदारी भूमि स्थित है, जिन पर वर्तमान में कोई अनुमोदन नही किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 02 व 05 से 10 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''SHRIJEEPURAM" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः– 1. जोनल विकास योजना 16 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईमेंन्ट पूर्व कमिंटमेंट के अनुसार अनुसार कायम किया जावें। उक्त सडक हेतु जोन द्वारा जंक्शन से जंक्शन तक अन्य कमिटमेंट की मौका स्थिति के संबंध में जॉच करते हुए जविप्रा के आदेश दिनांक 14.02.2022 की अनुपालना में अंकित प्रक्रिया अनुसार पृथक से जविप्रा अधिनियम के तहत् धारा 25(3) की कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक भूखण्डों के माप सैक्टर व्यावसायिक नीति अनुसार रखते हुए, संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाकर अग्रिम कार्यवाही की जावें। 3. प्रकरण में में फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु नियमानुसार राशि ली जावें। 5. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–06 (435/16.07.2026)

विषयः– श्रीमती पल्लवी स्वामी पत्नि श्री धनश्याम द्वारा ग्राम पंवालिया तहसील सांगानेर जयपुर के खसरा नं. 1325 रकबा 1.35 हैक्ट में से 1.23 हैक्टत्र खसरा नं. 1326 रकबा 0.45 हैक्ट. में से 0.04 हैक्ट् कुल किता 02 कुल रकबा 1.27 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत (राजकाज नं. 442802)	जोन–11
बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–	

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत प्रकरण में अभियान शहरों के संग के अंतर्गत जारी विभागीय आदेश दिनांक 10.06.2026 एवं तत्पश्चात् दिनांक 15.06.2026 को जारी स्पष्टीकरण आदेश में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है :—

''प्रकरणों में नई टाउनशिप पॉलिसी—2024 आने से पूर्व 90—ए की कार्यवाही हो गई थी, उन समस्त प्रकरणों में अभियान अवधि के दौरान स्थानीय स्तर पर पुरानी टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार ले—आउट प्लान अनुमोदन किया जावेगा। किन्तु शुल्क की गणना टाउनशिप पॉलिसी—2024 में निर्धारित लेय समस्त दरों के अनुसार की जानी होगी। उक्तानुसार आवेदक द्वारा मानचित्र टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार प्रस्तुत किया है।''

प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 27.06.2013 को जारी किये गये है एवं वर्तमान में आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार अनुमोदन हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेश दिनांक 27.06.2013 को जारी किये गये है एवं तत्पश्चात् आवेदित भूमि का बेचान किया गया है। जिसके क्रम में जोन द्वारा विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 16.05.2026 को राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाइम्स में करवा दी गई है। जोन की रिपोर्ट अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की योजना गोविन्दम आरकेड एक्सटेंशन से 12 मीटर ग्रेवल सडक एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर ग्रेवल सडक से भी पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त पहुॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रकरण में प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईमेंन्ट पूर्व में किये गये कमिटमेंन्ट/मौका स्थिति एवं जोनल विकास योजना के अलाईमेंन्ट में भिन्नता दर्शित है। प्रकरण में उक्त 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट को पूर्व कमिटमेंट अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने उक्त 30 मीटर सडक पर आवेदित अन्य प्रकरण में सडक के संबंध में मास्टर प्लान शाखा द्वार निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई हैः—

"May be kept revised alignment of 30M ZDP Road as incorporating available commitments in cell- Accordingly prepare proposal of revise alignment of 30M ZDP Road with incorporating any other earlier commitments as per JDA S-O-P dated 14-02-2022-"

प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. बीपीसी—एलपी की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग को जविप्रा व विकासकर्ता के मध्य 75:25 के अनुपात में प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा ले—आउट मानचित्र में जविप्रा व विकासकर्ता हेतु भूखण्डों का अंकन नही किया गया है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः जॉच करते हुए जविप्रा हेतु प्रस्तावित भूमि अनुसार भूखण्डों का अंकन किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण प्रस्तावित पार्क के उत्तरी दिशा की ओर पूर्व अनुमोदित योजना के आवासीय भूखण्ड स्थित है। बीपीसी—एलपी की 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रस्तावित योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम होने के कारण प्रस्तावित योजना आवासीय भूखण्ड व पार्क के मध्य 3.00 मीटर की लेन प्रस्तावित करते हुए उक्त लेन का क्षेत्रफल को पार्क के क्षेत्रफल में सम्मिलित कर गणना की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में पार्किंग, दुकानों व आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि प्रस्तावित नही की गई है। जिसके संबंध में उक्त भूखण्ड में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

9. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 27.06.2013 को जारी किये गये है, जो कि टाउनशिप पॉलिसी–2024 अधिसूचित होने से पूर्व जारी किये गये है। शहरी सेवा शिविर–2026 के अंतर्गत जारी विभागीय आदेश दिनांक 10.06.2026 एवं तत्पश्चात् दिनांक 15.06.2026 व 15.07.2026 को जारी स्पष्टीकरण आदेश के क्रम में आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार अनुमोदन हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 02, 03 व 05 से 11 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जोनल विकास योजना 16 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईमेंन्ट पूर्व कमिंटमेंट के अनुसार अनुसार कायम किया जावें। उक्त सडक हेतु जोन द्वारा जंक्शन से जंक्शन तक अन्य कमिटमेंट की मौका स्थिति के संबंध में जॉच करते हुए जविप्रा के आदेश दिनांक 14.02.2022 के अनुसार में अंकित प्रक्रिया अनुसार पृथक से जविप्रा अधिनियम के तहत् धारा 25(3) की कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**
2. **प्रकरण में में फुटकर व्यावसायिक भूखंड की में पार्किंग, दुकानों व आवागमन हेतु अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु नियमानुसार राशि ली जावें।**
4. **प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
5. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

एजेण्डा संख्याः—07 (435 / 16.07.2026)

विषयः— श्री रविकान्त ताटिपूडि पुत्र श्री सूर्या राव द्वारा ग्राम चिमनपुरा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 394 / 153 रकबा 0.11 हैक्ट. कुल किता 01 कुल रकबा 0.11 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड प्रयोजनार्थ का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 461241)	जोन—11

बीपीसी—एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः—

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग हेतु पट्टा चाहा गया है। अतः प्रकरण में स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार आवासीय दर्शित है। प्रकरण में आवासीय एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को NH—8 से ग्राम चिमनपुरा को जाने वाली प्रस्तावित 12 मीटर सडक, मौके पर 3.75 मीटर बीटी सडक निर्मित है, से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नं. 147 किस्म बारानी—2 जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है एवं जोन द्वारा आवेदित भूमि के समीप खसरा नंबर 283 / 154 पर पूर्व में पट्टा जारी होने का उल्लेख किया गया है जो कि समान सडक पर स्थित है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक का अलाइन्मेंट व मार्गाधिकार पूर्व कमिटमेंट (जारी पट्टा) अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि को NH—8 से ग्राम चिमनपुरा को जाने वाली 12 मीटर सडक, से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मौके पर 3.75 मीटर बीटी सडक निर्मित है तथा उक्त सडक मार्गाधिकार में जविप्रा स्वामित्व का खसरा नं. 147 किस्म बारानी—2 निहित है। उक्त पहूॅच को समिति द्वारा मान्य किया गया। उनके द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि जोनल विकास योजना—10 में प्रस्तावित 18 मीटर सडक के समीप ही मौके पर सडक संचालित है। जोनल विकास योजना—10 की प्रस्तावित सडक एवं मौके पर संचालित सडक दोनों सडकों को कायम किये जाने का औचित्य नही है। अतः मौके पर संचालित सडक अनुसार ही जोनल विकास योजना—10 की प्रस्तावित 18 मीटर सडक के अलाईन्मेंट

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

(प्रस्तावित भूखण्ड के पश्चात्, भूखण्ड के दक्षिणी दिशा में स्थित जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 18 मीटर सडक को (जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक तक)) में संशोधन किया जाना व्यावहारिक दृष्टि से उचित होगा।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 07 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित 12 मीटर सडक का अलाइन्मेंट व मार्गाधिकार पूर्व कमिटमेंट अनुसार (प्रस्तावित भूखण्ड से उत्तर दिशा की ओर जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक तक) कायम किया जावें। उक्त का अंकन पृथक से मास्टर प्लान शाखा में करवाने हेतु जोन को निर्देशित किया गया।
2. प्रस्तावित भूखण्ड के पश्चात्, भूखण्ड के दक्षिणी दिशा में स्थित जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 18 मीटर सडक को (जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक तक) मौके पर संचालित सडक के अलाईन्मेंट के अनुसार संशोधित किये जाने हेतु, पूर्व कमिटमेंट के परिपेक्ष्य में परीक्षण उपरान्त, पृथक से जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) के अनुसार कार्यवाही की जावें।
3. आवेदित भूमि को जविप्रा स्वामित्व का खसरा नं. 147 से पहुॅच उपलब्ध होने के फलस्वरूप टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान सं. 4.2(ii) के अनुसार निर्धारित शुल्क लिया जावें।
4. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
5. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–08 (435/16.07.2026)

विषयः– ग्राम–चिमनपुरा, तहसील, सांगानेर, जयपुर के खसरा नं. 302/226, रकबा 0.17 हैक्ट., खसरा नं. 388/226 रकबा 0.045 हैक्ट, खसरा नं. 391/230 रकबा 0.045 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.26 हैक्ट. भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखंड का ले आउट प्लान अनुमोदन करने बाबत ।(राजकाज नं. 448993)	जोन–11

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में ग्रामीण व मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–10 में आवासीय दर्शित है तथा भूमि के भाग से जोनल विकास योजना–10 की 18 मीटर सड़क गुजरने का उल्लेख किया गया है। मास्टर विकास योजना–2025 की डी.पी.सी.आर के वॉल्यूम 04 अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधियां अनुज्ञेय है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच चिमनपुरा से रिंग रोड़ जाने वाली प्रस्तावित 18 मीटर सड़क पर स्थित है। उक्त सड़क मौके पर 18 मीटर में 7.5 मीटर बी.टी. होने का उल्लेख किया गया

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

है। पत्रावली में संलग्न पार्ट प्लान की प्रति व जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क तथा मौके पर विद्यमान निर्मित सड़क के अलाईन्मेंट मे भिन्नता दर्शित है। उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि के आस–पास की भूमियों पर पूर्व में जविप्रा द्वारा कमिट्मेन्टस किये जा चुके है।

उक्त कमिटमेटस के सम्बन्ध में **मास्टर प्लान शाखा** द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी ''The enclosed map shows the subject land in green and depicts all commitments in separate colours. The proposed 18-meter-wide road of Zonal Development Plan-10 has been superimposed with the 18-meter-wide road alignment shown in DGPS survey. The variation between the two alignments has been clearly marked and the proposed revised road alignment (X-Y-Z) has been indicated on the map.

Since the DGPS survey road alignment differs from the approved alignment of Zonal Development Plan-10 and approved commitments are required to be honoured, the matter may be referred to the concerned Zone Office for examination, verification, and further necessary action." कर जविप्रा द्वारा किये गये सभी कमिटमेन्टस को दर्शाते हुये, आवेदित भूमि के पहुँच हेतु प्रस्तावित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क पर (X-Y-Z) बिन्दु अंकित करते हुए उपरोक्त सड़क का अलाईन्मेंट का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। अतः उपरोक्त सड़क के अलाईन्मेंट के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि से लगते हुए पश्चिमी दिशा में स्थित खसरा संख्या 226/1, 226/2, 226/247, 285/226, गै.मु. जविप्रा (कमिट्मेन्ट) के नाम दर्ज है। अतः उपरोक्त कमिट्मेन्ट तथा आवेदित भूमि की सीमाओं के ऑवरलेपिंग नहीं होने की जांच कर सुनिश्चिता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा 90ए शुदा भूमि क्षेत्रफल 2600 वर्गमीटर तथा विद्यमान सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 460.04 वर्गमीटर तद्पश्चात् पट्टाशुदा क्षेत्रफल 2139.96 वर्गमीटर का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। अतः बिन्दु संख्या 02 के निर्णय अनुसार सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल को सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

5. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान सं. 2.3 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा पंजीयन प्रमाण–पत्र लिये जाने के प्रावधान है। अतः आवेदक द्वारा शपथ–पत्र प्रस्तुत कर आवेदित भूमि का स्वयं के उपयोग (आवासीय एकल पट्टा) किये जाने के आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डी.पी. सी.आर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जायेंगा। उक्त डी.पी.सी.आर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जायेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जायेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
8. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर भवन निर्मित होने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रकरण में निर्माण के संबंध में नविवि के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 में सुविधा क्षेत्र की भूमि के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलोसी–2024 के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमीयम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा शुल्क आदि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर सेटबैक व अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें। 12. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। जोन द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि से लगते हुए जविप्रा स्वामित्व की भूमि (खसरा नं. 223 व 223/265) पर आवेदक द्वारा बाउण्ड्रीवॉल निर्मित कर अतिक्रमण/कब्जा किया गया है। साथ ही आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में स्थित जोनल विकास योजना–10 की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार प्रस्तावित नही किया गया है। उपरोक्त के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में जविप्रा भूमि पर किये गये अतिक्रमण/कब्जा हटाये जाने तथा जोनल विकास योजना–10 की 18 मीटर सडक की गौलाई को जोनल विकास योजना–10 अनुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः–09 (435/16.07.2026)

विषयः– निजी खातेदारी योजना लोट्स रेजीडेन्सी ग्राम भूतावाली बिन्दायका तहसील जयपुर में से जेडडीपी–11बी की 24 मीटर चौडी सडक एवं योजना रामेश्वरम एनक्लेव ए एव बी के दक्षिणी दिशा से गुजर रही 24 मी. के अलाईनमेन्ट के संबंध में। (राजकाज नं–234746)	**जोन–12**
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः– 1. निजी खातेदारी की योजना लोट्स रेजीडेन्सी के विकासकर्ता द्वारा योजना में गुजर रही 24 मीटर जेडडीपी की सडक का अलाईनमेन्ट कमिटमेन्ट अनुसार करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। 2. निजी खातेदारी की लोट्स रेजीडेन्सी योजना का अनुमोदन श्रीमान आयुक्त महोदय द्वारा पैरा 77/एन पर दिनांक 30.09.2013 को अनुमोदित किया गया। **(पृ.स.–26)** 3. योजना मानचित्र के अनुसार भूखण्ड संख्या 2 से 14 के पश्चिमी दिशा में 80 फीट सडक अनुमोदित है। 4. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट के अनुसार योजना के भूखण्ड संख्या 2 से 14 एवं भूखण्ड संख्या 15 से 28 पर से 24 मीटर चौडी जेडडीपी की सडक गुजर रही है। 5. आवासीय योजना रामेश्वर एनक्लेव ए का अनुमोदन दिनांक 30.03.2013 एवं रामेश्वर एनक्लेव बी का अनुमोदन 4.10.2013 को आयुक्त महोदय की स्वीकृति द्वारा किया गया था। **(पृ.स.–121–122)** 6. जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 14.02.2022 के अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत तैयार जोनल विकास योजनाओ की सडको में संशोधन किये जाने के संबंध में, के बिन्दु सं. 1 **ऐसे कमिटमेन्ट जिन्हे जोनल विकास योजना पर नहीं दर्शाया गया है, या त्रुटिवश रह गया है** "इस प्रकार के प्रकरणो में जोन द्वारा किये गये कमिटमेन्ट का जोन स्तर पर परीक्षण किया गया :–	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

आवासीय योजना लोट्स रेजीडेन्सी

अ. आवासीय योजना लोट्स रेजीडेन्सी का अनुमोदन दिनांक 30.09.2013 को आयुक्त महोदय की स्वीकृति द्वारा किया गया था। जिसमें मास्टर प्लान 2025 के अनुसार 24मी. सड़क भूखण्ड संख्या 15 के पूर्वी सीमा से पश्चिम की ओर दर्शित है। **(पृ.स.–26)**

ब. प्रकरण में अनुमोदित योजना के भूखण्ड संख्या 2 से 14 सम्पूर्ण एवं भूखण्ड संख्या 15 से 28 आशिंक प्रभावित है। उक्त भूखण्डों में से भूखण्ड संख्या 5, 7 से 23, 25, 27, 28 की लीजडीड जविप्रा द्वारा जारी की जा चुकी है।

स. मौका निरीक्षण रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या 13, 14, 15 एवं 28 की बाउन्ड्रीवाल निर्मित है एवं भूखण्ड रिक्त है।

द. मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत मानचित्र अनुसार, जेडडीपी–11 बी पर सुपर ईम्पोजिशन अनुसार योजना के भूखण्ड संख्या 2 से 14 एवं भूखण्ड संख्या 15 से 28 पर जेडडीपी की 24 मीटर सडक से प्रभावित है।

आवासीय योजना रामेश्वर एनक्लेव ए और बी

अ. आवासीय योजना रामेश्वर एनक्लेव ए का अनुमोदन दिनांक 30.03.2013 एवं रामेश्वर एनक्लेव बी का अनुमोदन 4.10.2013 को आयुक्त महोदय की स्वीकृति द्वारा किया गया था। मास्टर प्लान 2025 के अनुसार योजना के दक्षिणी ओर 24 मी. सड़क दर्शित है। **(पृ.स.–121–122)**

ब. प्रकरण में अनुमोदित योजना रामेश्वर एनक्लेव ए के भूखण्ड संख्या ए–7 से ए–10, ए–43, ए–44 एवं ए–47 प्रभावित होते है एवं रामेश्वर एनक्लेव–बी के भूखण्ड संख्या बी–11, 15, 32, 33 34, 12, 13, 14 प्रभावित होते है। **(पृ.स.–109–110)**

स. रामेश्वर एनक्लेव ए भूखण्ड सख्या ए–9 एवं रामेश्वर एनक्लेव बी भूखण्ड सख्यां 32 एवं 33 की लीजडीड जविप्रा द्वारा जारी की जा चुकी है।

द मौका निरीक्षण रिपोर्ट अनुसार रामेश्वर एनक्लेव ए के भूखण्ड संख्या ए–7 से ए–10, ए–43, ए–44 एवं ए–47 प्रभावित होते है एवं रामेश्वर एनक्लेव–बी के भूखण्ड संख्या बी–11, 15, 32, 33 34, 12, 13, 14 की बाउन्ड्रीवाल निर्मित है एवं भूखण्ड रिक्त है। **(पृ.स.–117–118)**

जोन के प्रस्ताव :–

आवासीय योजना लोट्स रेजीडेन्सी

1. प्रश्नगत 24 मीटर सडक के अलाईनमेंट के आंशिक संशोधन किये जाने पर योजना लोटस रेजीडेन्सी के भूखण्ड संख्या 2 से 14 एवं भूखण्ड संख्या 15 से 28 कमिटमेन्ट अनुसार यथावत रहते है।
2. अतः उक्त जोनल विकास योजना 11बी में दर्शित प्रश्नगत 24 मीटर सडक जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 14.02.2022 के अनुसार कमिटमेन्ट होने के कारण उक्त 24 मीटर सडक के अलाईनमेंट में आंशिक संशोधन में बिन्दु संख्या B से E तक कमिटमेन्ट अनुसार एवं बिन्दु सख्या E से F को जेडडीपी के अलाईनमेंट से मिलाते हुये प्रस्तावित किया गया है। **(पृ.स.–119–120)**

आवासीय योजना रामेश्वर एनक्लेव ए और बी

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत योजना के दक्षिण में दर्शित 24 मीटर सडक के अलाईनमेंट के आंशिक संशोधन किये जाने पर योजना आवासीय योजना रामेश्वर एनक्लेव ए के भूखण्ड संख्या ए–7 से ए–10, ए–43, ए–44 एवं ए–47 एवं रामेश्वर एनक्लेव–बी के भूखण्ड संख्या बी–11, 15, 32, 33 34, 12, 13, 14 कमिटमेन्ट अनुसार यथावत रहते है। 2. अतः उक्त जोनल विकास योजना 11 बी में दर्शित प्रश्नगत 24 मीटर सड़क जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 14.02.2022 के अनुसार कमिटमेन्ट होने के कारण उक्त 24 मीटर सडक के अलाईनमेंट में आंशिक संशोधन में बिन्दु संख्या A से C तक कमिटमेन्ट अनुसार एवं बिन्दु सख्या B से A एवं बिन्दु C से D को जेडडीपी के अलाईनमेंट से मिलाते हुये प्रस्तावित किया गया है। **(पृ.स.–119–120)** **मास्टर प्लान शाखा का प्रस्ताव/टिप्पणी :–** As per the map enclosed, the Zone shall verify the commitments between Junctions WX and YZ along the proposed 24 m wide road. Thereafter, further action in the matter may be taken accordingly. अतः प्रकरण में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़कों के अलाइनमेंट में प्रस्तावित संशोधन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में जोनल विकास योजना–11बी की प्रश्नगत 24 मीटर सडकों पर कमिटमेंट स्थित है, जिसके संबंध में मास्टर प्लान शाखा से पुष्टि किया जाना शेष है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में जोनल विकास योजना–11बी की प्रश्नगत 24 मीटर सडकों पर कमिटमेंट के संबंध में पुनः जॉच कर मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी प्राप्त कर तदानुसार प्रकरण समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः–10 (435/16.07.2026)

विषयः– निजी खातेदारी योजना सचिवालय एनक्लेव में से जेडडीपी–16 की 30–30 मीटर चौडी सडकों के अलाईनमेन्ट के संबंध में। (राजकाज नं–13137)	जोन–12
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः– 1. निजी खातेदारी योजना सचिवालय एनक्लेव में से जेडडीपी–16 की 30 मीटर चौडी सडक के अलाईनमेन्ट कमिटमेन्ट अनुसार करने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 01.06.2026 को प्रस्तुत किया गया है। 2. निजी खातेदारी योजना सचिवालय एनक्लेव का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 164वी बैठक दिनांक 10.05. 2011 को अनुमोदित किया गया। **(पृ.स.–812)** मास्टर प्लान 2025 दिनांक 05.09.2011 को अधिसूचित किया गया है। 3. मास्टर प्लान 2011 के अनुसार उक्त योजना मास्टर क्षेत्र से बाहर है परन्तु मास्टर प्लान 2025 एवं जेडडीपी में योजना के दक्षिणी दिशा एवं पूर्वी दिशा में 30–30 मीटर की सडके गुजर रही है। योजना के दक्षिणी के	

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

भाग से गुजर रही 30मी. सड़क के कारण योजना के कई भूखण्ड प्रभावित होते है। उक्त भूखण्डो में से अधिकांश भूखण्डों लीजडीड जारी की जा चुकी है। **(पृ.स.–882 से 885)**

4. योजना के पूर्वी दिशा में जेडडीपी की 30मी. सडक से योजना के भूखण्ड संख्या ई–162 से ई–174 एवं ई–176 से ई–188 से प्रभावित हैं। **(पृ.स.–882 से 885)**
5. योजना के पश्चिमी दिशा से गुजर रही 30मी. सडक से योजना के कई भूखण्ड प्रभावित होते है। **(पृ.स. –882 से 885)**
6. जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 14.02.2022 के अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत तैयार जोनल विकास योजनाओ की सडको में संशोधन किये जाने के संबंध में, के बिन्दु सं. 1 **ऐसे कमिटमेन्ट जिन्हे जोनल विकास योजना पर नहीं दर्शाया गया है, या त्रुटिवश रह गया है** ''इस प्रकार के प्रकरणो में जोन द्वारा किये गये कमिटमेन्ट का जोन स्तर पर परीक्षण किया गया।

<u>जोन का प्रस्ताव :–</u>

1. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी दिशा से 30 मीटर सडक का अलाईनमेंट बिन्दु संख्या B से C तक कमिटमेंट अनुसार एवं बिन्दु संख्या C को जेडडीपी के अलाईनमेंट में बिन्दु संख्या D तक मिलाते हुए एवं बिन्दु संख्या B को A से जेडडीपी अलाईनमेंट में मिलाते हुए आंशिक अलाईनमेंट संशोधन प्रस्तावित किया गया है। **(पृ. स.–893–894)**
2. योजना के पूर्वी दिशा से 30 मीटर सडक का अलाईनमेंट बिन्दु संख्या Q, R को कमिटमेंट अनुसार एवं बिन्दु संख्या Q को जेडडीपी के अलाईनमेंट में बिन्दु संख्या P तक मिलाते हुए एवं बिन्दु संख्या R को S से जेडडीपी अलाईनमेंट में मिलाते हुए आंशिक अलाईनमेंट संशोधन प्रस्तावित किया गया है। **(पृ.स.–893–894)**
3. योजना के पश्चिमी दिशा से 30 मीटर सडक का अलाईनमेंट में आंशिक भिन्नता है अतः योजना में उक्त सड़क का अलाईनमेंट में बिन्दु संख्या B से E तक कमिटमेंट अनुसार प्रस्तावित किया गया है। **(पृ.स. –893–894)**
4. अतः उक्तानुसार जेडडीपी की सड़क में आशिंक संशोधन किये जाने पर जविप्रा द्वारा किये गये कमिटमेंट यथावत रहते है।

<u>मास्टर प्लान शाखा की प्रकरण में टिप्पणीः–</u>

''प्रश्नगत निजी खातेदारी की सचिवालय एन्क्लेव योजना मानचित्र दिनांक 11.09.2012 को अनुमोदित है। मास्टर विकास योजना–2025 दिनांक 05.09.2011 से एवं जोनल विकास योजना.–16 वर्ष 2018 से प्रभावी है। अतः प्रथम दृष्टया प्रश्नगत योजना मानचित्र में मास्टर विकास योजना की सडकों का पृथक अलाईनमेंट पर अनुमोदन होने के कारण अस्पष्ट है।

योजना में जोनल प्लान की तीन 30 मीटर चौडाई की सडकों (ABCD, E, PQRS) के अलाईनमेंट में परिवर्तन प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा योजना के समीपवर्ती योजनाओं में से गुजर रही प्रश्नगत 30 मीटर सडक के संबंध में उपलब्ध टिप्पणी अनुसार समीपवर्ती योजनाऐं प्रभावित नही होना अंकित किया गया है। प्रस्तावित अलाईनमेंट A,B,C,D के आंशिक भाग में सैटेलाईट इमेज के अनुसार सडकों का निर्माण दर्शित है, जिसके बारे में जोन द्वारा उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रकरण में उपरोक्त बिन्दुओं पर जोन स्तर से स्पष्ट रिपोर्ट करते हुए पर उल्लेखित टिप्पणी के अनुसार प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु BPC (LP) को प्रेषित किया जाना प्रस्तवित है।''

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

अतः प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी के क्रम में प्रकरण में जोनल विकास योजना की तीन 30 मीटर सडकों के अलाइनमेंट में संशोधन किये जाने बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।
<u>समिति का निर्णयः–</u> **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में जोनल विकास योजना–16 की प्रश्नगत तीनों 30 मीटर सडकों पर कमिटमेंट (आवासीय योजना–सचिवालय एनक्लेव) स्थित है, जिसके क्रम में जोन द्वारा सडक के अलाईन्मेंट में संशोधन के प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है।** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना–16 की तीनों 30 मीटर सडकों पर अन्य कोई कमिटमेंट नही होने की सुनिश्चितता किये जाने की शर्त पर प्रस्ताव अनुसार उक्त सडकों के अलाईन्मेंट में संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया। जोन स्तर पर उक्त के परीक्षण उपरान्त प्रकरण में उक्तानुसार सडक अलाईन्मेंट में संशोधन होने के क्रम में जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) के तहत् नियमानुसार कार्यवाही किये जाने बाबत् जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

<u>एजेण्डा संख्याः–11 (435 / 16.07.2026)</u>

विषयः– आवेदक मैसर्स वाटिका लिमिटेड, वाटिका लिमिटेड यूनिट नम्बर Unit no A-002, Inxt City centre ground floor, Block Sector 83, Vatika India Next Gurugram 122012, Haryana India जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री सुधीर शर्मा पुत्र श्री विनोद कुमार शर्मा, द्वारा आवासीय योजना वाटिका इन्फोटेक सिटी अजमेर रोड, जयपुर पार्ट–बी भाग का संशोधित मानचित्र अनुमोदन बाबत।	**जोन–12**

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य :–</u>

1. **योजना का अनुमोदनः–** योजना वाटिका इन्फोटेक सिटी एकीकृत योजना का मानचित्र संशोधन बीपीसी (एलपी) 196वीं बैठक दिनांक 19.07.2013 एवं पार्ट–ए, पार्ट–बी का संयुक्तरूप से एकीकृत कर मानचित्र का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 257 वी बैठक दिनांक 12.07.2018 एवं 258वीं बैठक दिनांक 20.08.2018 को किया गया है।
2. **मास्टर विकास योजना–2011:–** मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित योजना का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।
3. **मास्टर विकास योजना 2025:–** मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित योजना का भू–उपयोग यू–2 (एचआईजेड) दर्शित है।
4. **जोनल प्लानः–** जोनल विकास योजना 11 बी के अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।
5. **पहुंच मार्गः–** आवेदित भूमि को अनुमोदित मानचित्र की सडकों से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
6. प्रकरण में आवेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग–1 (पार्क अपार्टमेन्ट) भूखण्ड क्षेत्रफल 27732.84 वर्गमी. को उप–विभाजित कर ग्रुप हाउसिंग एवं सामान्य आवासीय भूखण्ड सृजित कर एवं.... स्कूल (1–2) को सामान्य आवासीय में करने का निवेदन किया गया है। उक्त क्षेत्र जिला कलक्टर महोदय द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 8313, 8319, 8307 दिनांक 28.06.2006 एवं आदेश दिनांक 02.03.2007 का भाग है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

7. **क्षेत्रफल विश्लेषणः—** आवासीय योजना का संशोधित मानचित्र पत्रावली के पृष्ठ संख्या 69 एवं 70/सी के अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :—

क्षेत्रफल विश्लेषण (ग्रुप हाउसिंग—1 (पार्क अपार्टमेन्ट) भूखण्ड क्षेत्रफल 27732.84 वर्गमी.)		
क्र.स.	**भू—उपयोग**	**क्षेत्रफल (वर्गमी.)**
1	उप—विभाजित ग्रुप हाउसिंग—1 (पार्क अपार्टमेन्ट)	14504.56
2	शेष भूमि	277232.84—14504.56=13228.28
3	प्लॉटिंग क्षेत्रफल	10129.09
4	क्लब हाउस	295.06
5	एच.टी. लाईन बफर	35.55
6	सड़क	2768.58
कुल		**27732.84**

क्षेत्रफल विश्लेषण (वाटिका इन्फोटेक सिटी पार्ट—बी)

पूर्व अनुमोदित एरिया विश्लेषण				**संशोधित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण**	
भू—उपयोग		**क्षेत्रफल व. मी.**	**प्रतिशत**	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**
आवासीय	प्लॉट्स	745517.23	41.20 %	759312.44	41.97%
	ग्रुप हाउसिंग	62271.54	3.44%	49043.26	2.71%
	ईडब्लूएस/एलआईजी	28076.26	1.55%	28148.26	1.55%
कॉमर्शियल	कॉमर्शियल	34656.26	1.92 %	34656.04	1.92%
	रिटेल	7610.31	0.42%	7610.31	0.42%
	क्लब हाउस एरिया	0.00	0.0%	295.06	0.02%
संस्थानिक	स्कूल हेल्थ सेन्टर	27449.77	1.52%	23783.65	1.31%
ओपन स्पेसेज	फैसिलिटी	121910.14	6.74%	121910.14	6.74%
	पार्क + नो कन्सट्रक्शन जोन	199595.90	11.03%	199634.45	11.03%
	MDP ROAD-2025	54578.43	3.02%	54578.43	3.02%
	रोड़	527720.08	29.17%	530372.35	29.31%
	कुल क्षेत्रफल	**1809344.39**	**100.00 %**	**1809344.39**	100.00%

जोन के प्रस्ताव :—

1. योजना वाटिका इन्फोटेक सिटी एकीकृत योजना का मानचित्र संशोधन बीपीसी (एलपी) 196वीं बैठक दिनांक 19.07.2013 एवं पार्ट—ए, पार्ट—बी का संयुक्तरूप से एकीकृत कर मानचित्र का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 257वी बैठक दिनांक 12.07.2018 एवं 258वीं बैठक दिनांक 20.08.2018 को किया गया है।
2. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में ग्रुप हाउसिंग—1 (पार्क अपार्टमेन्ट) भूखण्ड क्षेत्रफल 27732.84 वर्गमी का मानचित्र अनुमोदन जिला कलेक्टर महोदय स्तर से वर्ष 2007 में किया गया था। जिसमें बेसमेन्ट एवं कुल 11 ब्लॉक एवं रिटेल + फ्लेट (G + 4) अनुमोदित किये गये थे।
3. ब्लॉक संख्या 1, 2, 3, 4, 10, 11 एवं रिटेल फ्लेट (G+4) हेतु पूर्णता प्रमाण—पत्र वास्तुविद्य द्वारा वर्ष 2017 में जारी किया गया है। शेष भूमि रिक्त है।
    - आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में ग्रुप हाउसिंग—1 (पार्क अपार्टमेन्ट) भूखण्ड क्षेत्रफल 27732.84 वर्गमी. को उप—विभाजित कर ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड क्षेत्रफल 14504.56 वर्ममी. एवं शेष भाग में सामान्य आवासीय भूखण्ड एवं क्लब हाउस भूखण्ड सृजित किये गये ळें
    - स्कूल हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या (I—2) को सामान्य आवासीय में भूखण्ड में प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड अनुमोदित मानचित्र में विकासकर्ता के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में अनुमोदित है।
4. उक्त संशोधन किये जाने से योजना में आवासीय क्षेत्र 808355.70 व.मी. प्राप्त होता है जो पूर्व अनुमोदित आवासीय क्षेत्र मानचित्र से 807788.77 व.मी. अर्थात् 566.93 अधिक प्राप्त होता है। जिस हेतु आवेदक द्वारा

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

ईडब्लूएस/एलआईजी हेतु आरक्षित क्षेत्र में नया भूखण्ड सृजित कर 01 भूखण्ड क्षेत्रफल 72.00 वर्गमी. एलआईजी हेतु प्रस्तावित किया है।

5. क्लब हाउस हेतु प्रस्तावित भूखण्ड के दक्षिणी–पूर्वी कोने से 400 केवी हाईटेनशन लाईन गुजर रही है। उक्त क्षेत्र को बफर के रूप में खुला रखा जावेगा।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु संख्या 3.2.2 (11) में निम्न प्रावधान हैः–
   Additional facility/public utility is not required to be provided as it has already been provided in the earlier approval layout plan.
7. जिला कलक्टर महोदय स्तर से वर्ष 2007 में ग्रुप हाउसिंग–1 (पार्क अपार्टमेन्ट) भूखण्ड क्षेत्रफल 27732.84 वर्गमी किये गये भवन मानचित्र अनुमोदन के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में भूखण्डों पर भवन विनिमय–2025 के अनुसार सेटबैक रखे जाने प्रस्तावित है।

<u>बीपीसी–एलपी शाखा के विचार्णीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>

1. प्रश्नगत प्रकरण में वाटिका इंफोटेक सिटी आवासीय योजना का मानचित्र जारी हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त योजना में अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग भूखंड, जो की मानचित्र में ग्रुप हाउसिंग (पार्क अपार्टमेंट) दर्शित हैं, पर भवन मानचित्र कलेक्टर महोदय द्वारा वर्ष 2007 में अनुमोदित किये गए हैं एवं उक्त भूखंड पर निर्माण स्थित हैं। उक्त ग्रुप हाउसिंग भूखंड का पट्टा जारी किया गया हैं अथवा नहीं, के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया हैं।
   उक्त ग्रुप हाउसिंग भूखंड (27732.84 व.मी.) को उपविभाजित कर ले–आउट प्रस्तुत किया गया हैं, जिसमे एक ग्रुप हाउसिंग भूखंड (14504.56 व.मी.), सामान्य आवासीय भूखंड (10129.09 व.मी.), क्लब हाउस (295.06 व.मी.), एच.टी. लाइन बफर (35.55 व.मी.) एवं सड़क प्रस्तावित किया गया हैं।
   बीपीसी–एलपी समिति द्वारा योजना संशोधन के संबंध में 424वीं बैठक दिनांक 26.02.2026 में निर्णय लिया गया हैं कि *"निजी खातेदारी की अनुमोदित योजनाओं में दर्शित बडे भूखण्डों को विभाजित करते या छोटे भूखण्डों को बडे भूखण्डों के रूप में ले–आउट प्लान संशोधन चाहे जाने की स्थिति में पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शित सुविधा क्षेत्र एवं सडकों को यथावत रखते हुए नियमानुसार योजना मानचित्र का संशोधन किया जा सकेगा।"*

   प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार ग्रुप हाउसिंग भूखंड पर कलेक्टर महोदय द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन वर्ष 2007 में किया गया हैं एवं उक्त भूखंड पर आंशिक ब्लॉको के निर्माण का पूर्णता प्रमाण–पत्र वर्ष 2017 को जारी हैं, जो की रेरा एक्ट लागु होने से पूर्व के हैं। उक्त के क्रम में प्रकरण में 2/3 भूखंडधरियो/फ्लेटधारकों की सहमति की आवश्यकता के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाने का उल्लेख जोन द्वारा किया गया हैं।
   अतः प्रकरण में योजना के मूल ग्रुप हाउसिंग भूखंड के भवन मानचित्र कलेक्टर महोदय द्वारा अनुमोदित होने के क्रम में उक्त ग्रुप हाउसिंग भूखंड के आंशिक भाग को उपविभाजित कर छोटे भूखंडों के रूप में ले–आउट मान्य किये जाने, उक्त उपविभाजन में क्लब हाउस उपयोग को मान्य किये जाने तथा 2/3 भूखंडधरियो/फ्लेटधारकों की सहमति की आवश्यकता के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
2. उक्त ग्रुप हाउसिंग भूखंड 400 के.वी. एच.टी. लाइन कॉरिडोर से प्रभावित हैं , जिस हेतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपविभाजन मानचित्र में 52 मीटर मार्गाधिकार रखते हुए प्रभावित भाग को दर्शाया गया हैं। प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार प्लॉटेड योजनाओ में एच.टी. लाइन (400 के.वी.) के सेफ्टी कॉरिडोर (33.2 मीटर) पश्चात दोनों ओर 12–12 मीटर सड़क कायम किया जाना आवश्यक हैं, जिसके फलस्वरूप एच.टी. लाइन का कुल मार्गाधिकार 57.2 मीटर प्राप्त होता हैं। पूर्व टाउनशिप पॉलिसी–2010 अनुसार सेफ्टी कॉरिडोर के पश्चात 9–9 मीटर सड़के रखे जाने के प्रावधान थे। प्रश्नगत योजना के अन्य भाग में उक्त एच.टी. लाइन मार्गाधिकार को कायम किया जाना संभव नहीं हैं। अतः प्रकरण में उक्त एच.टी. लाइन कॉरिडोर के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

3. प्रश्नगत अनुमोदित योजना में स्कूल (I–2) हेतु दर्शित भूखंड को संशोधित कर सामान्य आवसीय उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त स्कूल हेतु भूखंड को योजना क्षेत्रफल विश्लेषण के सांस्थानिक श्रेणी की गणना में सम्मिलित किया गया हैं, जो की आवेदक के विक्रय योग्य क्षेत्रफल का भाग हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में स्कूल हेतु अनुमोदित भूखंड को आवासीय उपयोग में संशोधित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार संशोधन प्रस्तावित होने के क्रम में योजना के कुल आवासीय क्षेत्रफल में 566.93 वर्गमीटर बढ़ोतरी हो रही हैं, जिसके अनुसार आवेदक द्वारा योजना में 72 वर्गमीटर भूखंड का नवीन एल.आई.जी. भूखंड प्रस्तावित किया गया हैं। आवेदक द्वारा प्रस्तावित नवीन एल.आई.जी. भूखंड हेतु प्रस्तावित भूमि पूर्व में किस उपयोग की गणना में सम्मिलित हैं, के संबंध में ज़ोन द्वारा टिप्पणी की गयी हैं कि *''उक्त स्थान की भूमि के क्षेत्रफल की गणना के सम्बन्ध में पृथक से कोई गणना नहीं है''* अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय क्षेत्रफल में बढ़ोतरी होने के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत योजना में नवीन एल. आई.जी. भूखंड सृजित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय योजना वाटिका इन्फोटेक सिटी के मानचित्र में अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (27732.84 व.मी.) के आंशिक भाग पर प्लोटेड ले–आउट प्रस्तावित करते हुए योजना मानचित्र में संशोधन चाहा गया है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर भवन मानचित्र वर्ष–2007 में कलेक्टर द्वारा अनुमोदित है परन्तु उक्त भूखण्ड के आंशिक भाग पर ही भवन निर्माण किया गया है, जिसके संबंध में ब्लॉक संख्या 1, 2, 3, 4, 10, 11 एवं रिटेल फ्लेट (G+4) हेतु पूर्णता प्रमाण–पत्र वास्तुविद द्वारा वर्ष 2017 में जारी किया गया है तथा शेष भूमि रिक्त है।** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रकरण में निम्नानुसार कार्यवाही की जावेः–** **1. प्रस्तावित समस्त संशोधन बाबत् आमजन से आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने हेतु सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जावें।** **2. प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर अनुमोदित भवन मानचित्रों को सक्षम स्तर से निरस्त किया जावें।** **उपरोक्त कार्यवाही के पश्चात् मूल ग्रुप हाउसिंग भूखंड के उपविभाजन का प्रस्ताव सम्मिलित करते हुए, प्रकरण समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः–12 (435/16.07.2026)

विषयः– श्री गुलराज वासवानी पुत्र श्री मोहन लाल वासवानी निवासी–109–113 गोम्स डिफेंस कॉलोनी गोतम मार्ग, जयपुर के ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 222 रकबा 0.013 हैक्ट., 223/1 रकबा 0.173 हैक्ट. 224 रकबा 0.037, 225 रकबा 0.04, 226 रकबा 0.034, 227 रकबा 0.24, 228 रकबा 0.94, 229 रकबा 0.86, 230/1 रकबा 0.22 कुल किता 9 रकबा 2.	जोन–12

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

5570 हैक्टयर भूमि का आवासीय–ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत। (राजकाजः– 451999)	

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 28.04.2026

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 12.05.2026

बीपीसी–एलपी शाखा के प्रकरण में विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना / मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार यु–2 (एच.आई.जेड.) दर्शित हैं। साथ ही जविप्रा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यु–2 क्षेत्र में 30 मीटर व उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सडक के सहारे सडक के आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने के प्रावधन हैं। वॉल्यूम–4 (डी.पी.सी.आर.) अनुसार यु–2 भू–उपयोग में ग्रुप हाउसिंग (न्यूनतम 2 हेक्टेयर क्षेत्रफल एवं 30 मीटर सड़क उपलब्ध होने की शर्त पर) अनुज्ञेय गतिविधि हैं तथा सेक्टर व्यावसायिक नीति अनुसार 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखंडों पर आवासीय उपयोग अनुज्ञेय किया जा सकता हैं।

   प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2.5570 हेक्टेयर है एवं 90 मीटर सड़क से पहुँच उपलब्ध है, परन्तु प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार सड़क से प्रभावित भाग पश्चात शेष भूखंड का क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर से कम प्राप्त होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में ग्रुप हाउसिंग गतिविधि मान्य किये जाने बाबत समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जयपुर–अजमेर हाईवे से पहुँच उपलब्ध हैं, जिसका मार्गाधिकार 90 मीटर हैं। उक्त सड़क जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क हैं। पत्रावली में संलग्न जोनल विकास योजना की रिपोर्ट में उक्त 90 मीटर सड़क के अलाइनमेंट में भिन्नता होने का उल्लेख किया गया हैं परन्तु ज़ोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट में अलाइनमेंट में कोई भिन्नता नहीं होने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में जोनल विकास योजना में प्रस्तावित 90 मीटर सड़क के अलाइनमेंट को कायम रखा जाना प्रस्तावित हैं।
3. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क के सहारे 30 मीटर प्लांटेशन कॉरिडोर रखा जाना हैं। अतः प्रकरण में उक्त 30 मीटर प्लांटेशन बेल्ट को भूखंड के अग्र सेटबैक के रूप में कायम करते हुए भवन विनियम के बिन्दु संख्या 4.12 (XV) के अनुसार प्लांटेशन कॉरिडोर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग, ट्रांसफार्मर, गार्ड रूम, भवन का प्रोजेक्शन, पोर्च हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। उक्त शर्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र की प्रति प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। साथ ही प्रकरण में प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र एवं ज़ोन की चेकलिस्ट में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता हैं। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण के संबंध में पुनः जाँच कर तदानुसार ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में स्थित खसरा संख्या 225 की किस्म गै.मु. चाह दर्ज हैं, जिसे धारा 90ए की कार्यवाही पश्चात आवासीय प्रयोजन हेतु दर्ज किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त गै.मु. चाह हेतु कार्यालय आदेश दिनांक 04.05.2026 अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करते हुए प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर वाटर पार्क के स्ट्रक्चर निर्मित हैं। अतः प्रकरण में स्थित निर्माण के संबंध में न.वि.वि. के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही ज़ोन स्तर से सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से 4762.39 वर्गमीटर (20.11 प्रतिशत) भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। उक्तानुसार प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.6(ii) के अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट लेते हुए आवेदक द्वारा नियमानुसार 2.16 प्रतिशत (511.66 वर्गमीटर) क्षेत्र जन सुविधा हेतु भूखंड मानचित्र में दर्शाया गया हैं परन्तु उक्त प्रस्तावित पी.यू. हेतु भूखंड को कोई पहुँच उपलब्ध नहीं हैं। अतः उक्त भूखंड को जोनल विकास योजना की सड़क पर प्रस्तावित किये जाने बाबत समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यु–2 क्षेत्र में 30 मीटर व उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागु होती हैं। अतः प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 1887.07 वर्गमीटर भूमि लैंड लॉस अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त लैंड लॉस क्षेत्रफल छोड़ते हुए शेष भूमि के अनुरूप ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

10. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रकरण में 90 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
13. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होगें।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
15. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–4 (डी.पी.सी.आर.) अनुसार यु–2 भू–उपयोग में ग्रुप हाउसिंग हेतु न्यूनतम 2 हेक्टेयर क्षेत्रफल आवश्यक है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रकरण में आवेदित भूमि का जमाबंदी अनुसार क्षेत्रफल 2.5570 हैक्ट़ है परन्तु सडक से प्रभावित भूमि एवं लैंड लॉस भूमि के पश्चात् पट्टा योग्य क्षेत्रफल 2.0 हैक्ट़ से कम प्राप्त होता है। उपरोक्त के परिपेक्ष्य में मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–4 (डी.पी.सी.आर.) में अंकित न्यूनतम क्षेत्रफल के प्रावधान अनुमोदन हेतु आवेदित भूमि (धारा 90ए आदेश में अंकित क्षेत्रफल) पर लागू किया जाना है अथवा पट्टा योग्य क्षेत्रफल (सडक से प्रभावित भूमि के पश्चात् पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल) पर लागू किया जाना है, के संबंध में परीक्षण हेतु निम्न सदस्यों की कमेटी के गठन का निर्णय लिया गया:–

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

1.	अतिरिक्त आयुक्त(भूमि), जविप्रा जयपुर —	अध्यक्ष
2.	वरिष्ठ नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा जयपुर —	सदस्य
3.	सहायक नगर नियोजक (बीपीसी–एलपी), जविप्रा जयपुर —	सदस्य
4.	सहायक नगर नियोजक (जोन–12), जविप्रा जयपुर —	सदस्य सचिव

उक्त समिति निदेशक(आयोजना) को अपनी रिपोर्ट बैठक की कार्यवाही विवरण जारी होने की दिनांक से 15 दिवस में प्रस्तुत करें। प्रकरण को तदानुसार बीपीसी–एलपी की आगामी बैठक में प्रस्तुत करने के निर्देश प्रदान किये गये।

एजेण्डा संख्या:–13 (435 / 16.07.2026)

विषयः– रिद्धी सिद्धी प्राइम रियल्टी एलएलपी जरिये पार्टनर अमित कोटेचा पुत्र श्री फतेह चन्द कोटेचा निवासी–81, 82 ज्ञान विहार कॉलोनी, अजमेर रोड, जयपुर के ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 1974/1 रकबा 0.1518 हैक्ट, ख.नं. 1977/3 रकबा 0.0253 हैक्ट कुल किता 2 रकबा 0.1771 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं: 365346)	**जोन–12**

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 21.11.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 17.02.2026

बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित आवासीय गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार जविप्रा द्वारा अनुमोदित वर्धमान सम्पदा एकल पट्टा एवं रिद्धि सिद्धि प्राइम ख.न. 1974 एकल पट्टे की 24 मीटर सडक (6.60 मीटर + डिवाइडर + 10.20 मीटर सीमेंट ब्लॉक टाइल्स की सडक) से आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग उपलब्ध है।उक्त सड़क जेडडीपी–11बी की 24 मीटर सड़क है, जिसका अलाइनमेंट संशोधित कर जेड.डी.पी.–11बी पर दर्ज हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 118.80 वर्गमीटर भूमि लैंड लॉस अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त लैंड लॉस क्षेत्रफल को छोड़ते हुए शेष भूमि के अनुरूप ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 144.07 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर होना अंकित हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर स्थित भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर 114 वर्गमीटर क्षेत्रफल में टीन शेड का साइट ऑफिस का अस्थाई निर्माण किया हुआ है, जिसे हटाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है। अतः प्रकरण में स्थित निर्माण के संबंध में नविवि के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही ज़ोन स्तर से सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से 275.47 वर्गमीटर (18.27 प्रतिशत) भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। उक्तानुसार प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.6(ii) के

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट देते हुए आवेदक से 2 प्रतिशत जन सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

7. प्रकरण में आवेदित भूमि के आस–पास स्थित अन्य खसरों को वर्तमान जमाबंदी अनुसार दर्शाते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

8. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण में 24 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 03 व 05 से 13 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में लैंड लॉस एवं कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जावें।**
2. **प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।**
3. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.6 (ii) के अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट देते हुए न्यूनतम 2 प्रतिशत पी.यू. हेतु राशि ली जावें।**
4. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

<u>एजेण्डा संख्याः–14 (435/16.07.2026)</u>

विषयः– मैसर्स मेवाड सोल्यूशन जरिये पार्टनर श्री महेन्द्र सिंह राठौड़ पुत्र श्री छितर सिंह राठौड़ निवासी– 208, ए. के. गोपालन नगर, लाल मंदिर वाली गली खातीपुरा झोटवाडा, जयपुर के ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2708/2690 रकबा 0.2366 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं: 460144)	जोन–12

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 25.05.2026

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 11.06.2026

<u>बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में आवेदित भूमिपर प्रस्तावित आवासीय गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी मोड़ से सिरसी गाँव को जाने वाली जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जिसका ROW मोके पर 17 मीटर से 22 मीटर है (6.50 बी.टी. निर्मित) से होते हुये जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राधा विहार की 40 फीट (जो कि जेडडीपी में 24 मी. है) सड़क (3.45 बी.टी. निर्मित) से आवेदित भूमि को जाने वाली 18 मीटर (गै.मु. रास्ता) सड़क (6+6 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क की दो लेन) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।

   सर्वे मानचित्र तथा ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित उक्त 18 मीटर राजस्व रिकॉर्ड रास्ता खसरा संख्या 2689/2683, 2693/581, 2691/579 एवं 2695/582 (किस्म गै.मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार रास्ते की चौडाई 18 मीटर है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार 66.00 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर है। अतः उक्त भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि का ही एकल भूखंड मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

5. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 09 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जावें।
2. प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी. / विकास शुल्क / पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—15 (435 / 16.07.2026)

विषयः— मैसर्स गैलेक्सी एन्टरप्राईजेज जरिये पार्टनर श्री महेन्द्र सिंह राठोड़ पुत्र श्री छितर सिंह राठोड निवासी — 208, ए.के. गोपालन नगर, लाल मंदिर वाली गली खातीपुरा झोटवाड़ा, जयपुर के ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2706 / 2690 रकबा 0. 2378 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 460134)	जोन—12

धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 25.05.2026

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 11.06.2026

बीपीसी—एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू—उपयोग जोनल विकास योजना / मास्टर विकास योजना—2025 अनुसार आवासीय दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में आवेदित भूमिपर प्रस्तावित आवासीय गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी मोड़ से सिरसी गाँव को जाने वाली जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जिसका ROW मोके पर 17 मीटर से 22 मीटर है (6.50 बी.टी. निर्मित) से होते हुये जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राधा विहार की 40 फीट (जो कि जेडडीपी में 24 मी. है) सड़क (3.45 बी.टी. निर्मित) से आवेदित भूमि को जाने वाली 18 मीटर (गै.मु. रास्ता) सड़क (6+6 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क की दो लेन) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।
   सर्वे मानचित्र तथा ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित उक्त 18 मीटर राजस्व रिकॉर्ड रास्ता खसरा संख्या 2689 / 2683 एवं 2695 / 582 (किस्म गै.मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार रास्ते की चौडाई 18 मीटर है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः—

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 08 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. **प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।**
2. **प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
3. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–16 (435/16.07.2026)

विषयः–मैसर्स श्री एक्स डवलपर्स जरिये पार्टनर महेन्द्र सिंह राठौड़ पुत्र श्री छितर सिंह राठौड़ निवासी 208, ए. के. गोपालन नगर, लाल मंदिर वाली गली खातीपुरा झोटवाड़ा, जयपुर के ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2701/2690 रकबा 0.2389 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 460138)	**जोन–12**

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 25.05.2026

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 11.06.2026

बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में आवेदित भूमिपर प्रस्तावित आवासीय गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी मोड़ से सिरसी गाँव को जाने वाली जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जिसका ROW मोके पर 17 मीटर से 22 मीटर है (6.50 बी.टी. निर्मित) से होते हुये जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राधा विहार की 40 फीट (जो कि जेडडीपी में 24 मी. है) सड़क (3.45 बी.टी. निर्मित) से आवेदित भूमि को जाने वाली 18 मीटर (गै.मु. रास्ता) सड़क (6+6 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क की दो लेन) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।
सर्वे मानचित्र तथा ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित उक्त 18 मीटर राजस्व रिकॉर्ड रास्ता खसरा संख्या 2689/2683, 2693/581, 2691/579 एवं 2695/582 (किस्म गै.मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार रास्ते की चौडाई 18 मीटर है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 08 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
2. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
3. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—17 (435/16.07.2026)

विषयः— मैसर्स गोल्डन ट्राईंगल फोर्ट एण्ड पैलेस प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री हर्षवर्धन सिंह राजावात पुत्र श्री सुरेन्द्र सिंह राजावत निवासी प्लॉट नं 1, दयाल कुंज श्याम वाटिका, राम नगर सोडाला, जयपुर के ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2707/2690 रकबा 0.2400 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 460139)	जोन—12

धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 25.05.2026

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 11.06.2026

बीपीसी—एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू—उपयोग जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना—2025 अनुसार आवासीय दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में आवेदित भूमिपर प्रस्तावित आवासीय गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी मोड़ से सिरसी गाँव को जाने वाली जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जिसका ROW मोके पर 17 मीटर से 22 मीटर है (6.50 बी.टी. निर्मित) से होते हुये जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राधा विहार की 40 फीट (जो कि जेडडीपी में 24 मी. है) सड़क (3.45 बी.टी. निर्मित) से आवेदित भूमि को जाने वाली 18 मीटर (गै.मु. रास्ता) सड़क (6+6 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क की दो लेन) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।

   सर्वे मानचित्र तथा ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित उक्त 18 मीटर राजस्व रिकॉर्ड रास्ता खसरा संख्या 2689/2683, 2693/581, 2691/579 एवं 2695/582 (किस्म गै.मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार रास्ते की चौडाई 18 मीटर है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः—

4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम—2025 के अनुसार देय होंगे।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 08 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः— 1. प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें। 2. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें। 3. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—18 (435/16.07.2026)

विषयः—मैसर्स एमआरएस इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री भूपेन्द्र सिंह पुत्र श्री विजय सिंह निवासी— कुकस, आमेर, जयपुर के ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2709/2690 रकबा 0.2414 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 460143)	जोन—12
धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 25.05.2026 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 11.06.2026	
बीपीसी—एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः— 1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू—उपयोग जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना—2025 अनुसार आवासीय दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में आवेदित भूमिपर प्रस्तावित आवासीय गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी मोड़ से सिरसी गाँव को जाने वाली जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जिसका ROW मोके पर 17 मीटर से 22 मीटर है (6.50 बी.टी. निर्मित) से होते हुये जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राधा विहार की 40 फीट (जो कि जेडडीपी में 24 मी. है) सड़क (3.45 बी.टी. निर्मित) से आवेदित भूमि को जाने वाली 18 मीटर (गै.मु. रास्ता) सड़क (6+6 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क की दो लेन) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। सर्वे मानचित्र तथा ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित उक्त 18 मीटर राजस्व रिकॉर्ड रास्ता खसरा संख्या 2689/2683, 2693/581, 2691/579 एवं 2695/582 (किस्म गै.मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार रास्ते की चौडाई 18 मीटर है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर पुराना कमरा एवं टीन शेड का अस्थाई निर्माण किया हुआ है। अतः प्रकरण में स्थित निर्माण के संबंध में न.वि.वि. के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही ज़ोन स्तर से सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट एवं प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से एल.टी. लाइन गुज़र रही हैं। अतः उक्त एल.टी. लाइन शिफ्ट किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं। सामान्य शर्तेः—	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

6. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे। 9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 10. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 10 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–** **1. प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।** **2. आवेदित भूमि में से गुज़र रही एल.टी. लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।** **3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।** **4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–19 (435/16.07.2026)

विषयः– मैसर्स अति उत्तम इन्फ्रास्टेट प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री उदित राठौड़ पुत्र श्री रघुवीर सिंह राठौड़ निवासी–16. विष्णु मार्ग, हनुमान नगर विस्तार, जयपुर के ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2705/2690 रकबा 0.2430 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 460141)	जोन–12
धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 25.05.2026 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 11.06.2026	
बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में आवेदित भूमिपर प्रस्तावित आवासीय गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी मोड़ से सिरसी गाँव को जाने वाली जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जिसका ROW मोके पर 17 मीटर से 22 मीटर है (6.50 बी.टी. निर्मित) से होते हुये जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राधा विहार की 40 फीट (जो कि जेडडीपी में 24 मी. है) सड़क (3.45 बी.टी. निर्मित) से आवेदित भूमि को जाने वाली 18 मीटर (गै.मु. रास्ता) सड़क (6+6 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क की दो लेन) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।

   सर्वे मानचित्र तथा ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित उक्त 18 मीटर राजस्व रिकॉर्ड रास्ता खसरा संख्या 2689/2683, 2693/581, 2691/579 एवं 2695/582 (किस्म गै.मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार रास्ते की चौडाई 18 मीटर है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 08 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. **प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।**
2. **आवेदित भूमि में से गुज़र रही एल.टी. लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।**
3. **प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—20 (435/16.07.2026)

विषयः— मैसर्स अजमेर फिनलीज एण्ड इन्फ्यूरेन्स ऐजेन्सीज प्रा. लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री नरेश कोठारी पुत्र श्री सुरेन्द्र सिंह कोठारी निवासी प्लॉट नं. 1. दयाल कुंज श्याम वाटिका राम नगर सोडाला, जयपुर के ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2704/2690 रकबा 0. 2446 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं: 460146)	जोन—12

धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 25.05.2026

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 11.06.2026

बीपीसी—एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू—उपयोग जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना—2025 अनुसार आवासीय दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में आवेदित भूमिपर प्रस्तावित आवासीय गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी मोड़ से सिरसी गाँव को जाने वाली जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जिसका ROW मोके पर 17 मीटर से 22 मीटर है (6.50 बी.टी. निर्मित) से होते हुये जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राधा विहार की 40 फीट (जो कि जेडडीपी में 24 मी. है) सड़क (3.45 बी.टी. निर्मित) से आवेदित भूमि को जाने वाली 18 मीटर (गै.मु. रास्ता) सड़क (6+6 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क की दो लेन) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।

   सर्वे मानचित्र तथा ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित उक्त 18 मीटर राजस्व रिकॉर्ड रास्ता खसरा संख्या 2689/2683, 2693/581, 2691/579 एवं 2695/582 (किस्म गै.मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार रास्ते की चौडाई 18 मीटर है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः—

4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम—2025 के अनुसार देय होंगे।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 08 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
2. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।?
3. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–21 (435/16.07.2026)

विषयः–मैसर्स एडवेन्ट इन्फ्राप्रोजेक्ट प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री नरेश सिंह कोठारी, निवासी–प्लॉट नं 1. दयाल कुंज श्याम वाटिका, राम नगर सोडाला, जयपुर के ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2703/2690 रकबा 0.2462 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 460137)	जोन–12

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 25.05.2026

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 11.06.2026

बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में आवेदित भूमिपर प्रस्तावित आवासीय गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी मोड़ से सिरसी गाँव को जाने वाली जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जिसका ROW मोके पर 17 मीटर से 22 मीटर है (6.50 बी.टी. निर्मित) से होते हुये जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राधा विहार की 40 फीट (जो कि जेडडीपी में 24 मी. है) सड़क (3.45 बी.टी. निर्मित) से आवेदित भूमि को जाने वाली 18 मीटर (गै.मु. रास्ता) सड़क (6+6 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क की दो लेन) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।
   सर्वे मानचित्र तथा ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित उक्त 18 मीटर राजस्व रिकॉर्ड रास्ता खसरा संख्या 2689/2683, 2693/581, 2691/579 एवं 2695/582 (किस्म गै.मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार रास्ते की चौडाई 18 मीटर है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार 82.00 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर है। अतः उक्त भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि का ही एकल भूखंड मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

5. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे। 8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 9. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 09 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–** **1. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जावें।** **2. प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।** **3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।** **4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–22 (435/16.07.2026)

विषयः– जगदीश प्रसाद जांगिड पुत्र श्री हनुमान प्रसाद जांगिड हिस्सा 1/3, रामकिशोर जांगिड पुत्र श्री ग्यारसीलाल जांगिड हिस्सा 1/3 एवं रामप्रताप सिंह पुत्र श्री जवाहर सिंह हिस्सा 1/3 द्वारा ग्राम खैरवाडी, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 354/2 रकबा 0.4600 हेक्टेयर, 355/1 रकबा 0.23 हेक्टेयर, 356/2 रकबा 0.3800 हेक्टेयर, 357/2 रकबा 0. 0700 हेक्टेयर, 358/2 रकबा 0.0400 हेक्टेयर, 396/2 रकबा 0.0400 हेक्टेयर किता–6 कुल रकबा 1.22 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. – 323334)	**जोन–13**
प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी (एलपी) समिति की 432वी बैठक 04.06.2026 मे रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया :– ***प्रश्नगत भूखण्ड में अतिरिक्त भूमि प्राप्त हो रही है, जो कि पूर्व अनुमोदित फार्म हाउस योजना***	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

मंगलम फोरेस्टा में दर्शित 18 मीटर सडक में निहित है। जोन उपायुक्त द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि पूर्व अनुमोदित योजना में तत्समय खसरा सुपरईम्पोजिशन में सहवन से त्रुटि हुई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में उपरोक्तानुसार बढ़ी हुई भूमि के एवज में जविप्रा के पक्ष में समान क्षेत्रफल का भूखण्ड रखे जाने हेतु मंगलम फोरेस्टा योजना में भूखण्ड की उपलब्धता के संबंध में परीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

उपरोक्त समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा दिनांक 03.07.2026 को मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स लि. जरिये, निदेशक विनोद कुमार गोयल व रामबाबू अग्रवाल, अमृता गुप्ता, बीना गोयल, सीमा अग्रवाल तारा गुप्ता, मंगलाराम एवं रामलाल वर्मा, को पत्र प्रेषित कर जविप्रा द्वारा अनुमोदित फार्म हाउस योजना ''मंगलम फोरेस्टा'' में समीप की भूमि खसरा नं. 354/2, 355/1, 356/2, 357/2, 358/2 एवं 396/2 में बढी हुयी अतिरिक्त भूमि क्षेत्रफल 1164.69 वर्गमीटर अपनी योजना में सम्मिलित कर ली गयी है। जबकि उक्त बढी हुई भूमि का स्वामित्व जविप्रा का होना चाहिये।

अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि उक्त भूमि के एवज में अनुमोदित योजना ''मंगलम फोरेस्टा'' के जविप्रा में रहन रखे गये भूखण्ड में से फेसिलिटी भूमि से लगते हुऐ भूखण्ड में से 1164.69 वर्गमीटर भूमि जविप्रा के हक में निःशुल्क समर्पित कर समर्पणनामा 7 दिवस में इस कार्यालय में प्रस्तुत करें।

उल्लेखनीय है कि जोन द्वारा दिनांक 03.07.2026 को अनुमोदित फार्म हाउस योजना ''मंगलम फोरेस्टा'' के स्वामी को प्रेषित पत्र के क्रम में क्या प्रत्युत्तर प्राप्त हुआ के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं किया गया है।

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना—2011 अनुसार ईकॉलोजिकल एवं मास्टर विकास योजना—2025/जोनल विकास योजना—13 मे औद्योगिक दर्शित है। माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान द्वारा डीबी सिविल रिट पिटिशन संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में पारित निर्णयों के क्रम में मास्टर विकास योजना—2011 के ईकॉलोजिकल भू—उपयोग को यथावत रखा जाना अपेक्षित है। अतः प्रकरण में मास्टर विकास योजना—2011 में दर्शित ईकॉलोजिकल भू.उपयोग के आधार पर कार्यवाही की जानी अपेक्षित है। मास्टर विकास योजना—2011 के वॉल्यूम—2 के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू—उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है।

2. जोन की चेकलिस्ट की क्षेत्रफल विश्लेषण तालिका अनुसार आवेदित भूमि का राजस्व जमाबन्दी अनुसार क्षेत्रफल 12200 वर्गमीटर है तथा राजस्व पटवारी द्वारा प्रमाणित नक्शा ट्रेस अनुसार क्षेत्रफल 13364.79 वर्गमीटर अर्थात 1164.79 वर्गमीटर अधिक भूमि प्राप्त होती है। आवेदक का मौके पर भूमि क्षेत्रफल 12209.22 व.मी. पर कब्ज़ा होने का उल्लेख किया गया है।

   वर्तमान मे जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र अनुसार खसरा मानचित्र का कुल क्षेत्रफल 13355.57 वर्गमीटर है तथा सर्विस एरिया व प्लांटेशन 456.92 वर्गमीटर दर्शाते हुये कुल पट्टा योग्य क्षेत्रफल 11743.08 वर्गमीटर का प्रस्तुत किया गया है। अतः जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं मानचित्र के क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता होने तथा उक्त के नक्शा ट्रेस अनुसार अतिरिक्त उक्त बढे हुए क्षेत्रफल (कब्जे से बाहर) को ले—आउट मानचित्र मे मंगलम फोरेस्टा स्कीम की 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 1155.57 व.मी. दर्शाते हुये प्रस्तुत किया गया है। अतः उक्त बढे हुए क्षेत्रफल (कब्जे से बाहर) के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रकरण में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी की गईः— *पूर्व अनुमोदित योजना मंगलम फोरेस्टा की 18 मीटर सड़क आवेदित भूमि राजस्व ग्राम खैरवाड़ी तहसील आमेर के खसरा*

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

संख्या 354/2, 358/2 एवं 357/2 के आंशिक भाग पर निर्मित है। आवेदक द्वारा उक्त भाग को कब्जे से बाहर की भूमि दर्शाया गया है। अतः उक्त के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग निजी खातेदारी की अनुमोदित फार्म हाउस योजना मंगलम फोरेस्टा की 18 मीटर सडक से उपलब्ध है। उक्त 18 मीटर सड़क में निहित खसरो की किस्म बारानी–1 जविप्रा के नाम दर्ज है । अतः पंहुच हेतु उपयोग में लिए जाने वाले सड़क में निहित खसरो की किस्म परिवर्तन के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार अनुसार आवेदित भूमि पर पक्का निर्माण यथा कमरे, टिनशेड, स्विमिंग पुल, गार्ड रूम, टेन्ट आदि निर्मित है एवं शेष भूमि रिक्त है। अतः भवन विनियम–2025 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

6. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। अतः एकल भूखंड होने के कारण स्वयं के उपयोग मे लिए जाने का शपथ–पत्र अथवा विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
8. प्रकरण में भवन विनियम–2025 के बिंदु स.4(iii) अनुसार रिसोर्ट पर्यटन इकाई के अंतर्गत अंकित है, प्रकरण में धारा 90–ए आदेश दिनांक 19.11.2025 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जारी किये गए है। किन्तु पत्रावली में पर्यटन विभाग की एनओसी संलग्न नहीं है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन विभाग से एनओसी प्राप्त किये जाने के पश्चात् पर्यटन विभाग नीति के तहत नियमानुसार शिथिलता/छूट प्रदान की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण मे 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि निजी खातेदारी की अनुमोदित फार्म हाउस योजना मंगलम फोरेस्टा के मध्य स्थित है। अतः पूर्व अनुमोदित फार्म हाउस योजना एवं आवेदित भूखंड की सीमाओं की ओवरलैपिंग की जांच किया जाकर प्रकरण में अग्रिम कर्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत प्रकरण मे नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार गैर–आवासीय एवं क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं।
12. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान के बिन्दु संख्या 3.6 के उपबिन्दु (v) के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है।
13. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। ज़ोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया की पूर्व में लिए गए निर्णय अनुसार प्रकरण में जाँच की गयी हैं एवं प्रकरण

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

में खसरा सुपरइम्पोसिशन पश्चात भूखण्ड में अतिरिक्त भूमि प्राप्त होती हैं, जो की आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना मंगलम फॉरेस्ट की सड़क में निहित दर्शायी गयी हैं। उक्त के संबंध में मंगलम फोरेस्टा योजना के विकासकर्ता को पत्र प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में आज दिनांक तक कोई जवाब अप्राप्त है। उक्तानुसार आवेदित भूमि की बढी हुई भूमि जो कि मंगलम फोरेस्टा योजना मानचित्र में सडक में निहित है, के एवज में मंगलम फोरेस्टा योजना में रहन हेतु रखे गये भूखण्डों में से भूमि जविप्रा के पक्ष में आरक्षित की जा सकती है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 05 से 13 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में रिसोट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित खसरें की बढी हुई भूमि को मंगलम फोरेस्टा योजना में निहित होने के क्रम में उक्त क्षेत्रफल का भूखण्ड मंगलम फोरेस्टा योजना में रहन रखे गये भूखण्डों में से जविप्रा के पक्ष में कायम किया जावें। उक्त बाबत् संबंधित खातेदार को सूचित करते हुए प्रस्तावित संशोधन का पृथक से मंगलम फोरेस्टा योजना के मूल मानचित्र पर अंकन किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जमाबंदी रिकॉर्ड तथा आवेदक के कब्जे में स्थित भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।
4. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
5. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–23 (435/16.07.2026)

विषयः– स्वर्णधारा रियलटीज ऑथराइज्ड पार्टनर श्री नितिन गर्ग पुत्र श्री दिनेश गर्ग द्वारा आवेदित भूमि ग्राम बाडापदमपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 645 एवं 646 कुल किता 02 कुल रकबा 0.92 हैक्ट, भूमि पर आवासीय ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा ले–आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 224410)	**जोन–14**

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी की 421वीं बैठक दिनांक 16.01.2026 मे रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किया गया।

बीपीसी–एलपी की 421वीं बैठक दिनांक 16.01.2026 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट प्रस्तुत की गई हैः–

"प्रकरण में आवेदित भूमि ग्राम बाडापदमपुरा तह. चाकसू के खसरा नम्बर 645 एवं 646 के साथ–साथ खसरा संख्या 644 रकबा क्रमशः 0.800 हैक्ट, 0.1200 हैक्ट व 0.1400 हैक्ट. भूमि हेतु ले–आउट अनुमोदन बीपीसी एलपी की 421वीं बैठक दिनांक 16.01.2026 के एजेण्डा संख्या 11 पर प्रस्तुत किया जाकर आवासीय योजना अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तदोपरान्त उक्त तीनो खसरो भूमियो की 90ए दिनांक

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

12.03.2026 को आवेदिका श्रीमति संतोष गुप्ता पत्नी श्री विष्णु गुप्ता के हक में आवासीय प्रयोजनार्थ की गई। उल्लेखनीय है कि उक्त भूमि पर अनुमोदित आवासीय योजना का ले–आउट मानचित्र जारी नही किया गया है।

इसी दौरान उक्त तीनो खसरा भूमियो में से 90ए के आदेश में नामित आवेदिका श्रीमति संतोष गुप्ता पत्नी श्री विष्णु गुप्ता द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि में से ख.नं. 644, 645 एवं 646 कुल किता 03 कुल रकबा 1.0600 हैक्ट. भूमि का बेचान स्वर्णधारा रियलटीज निवासी प्लाट नं. जे–488, रीको इण्डस्ट्रीयल एरिया, सीतापुरा जयपुर ऑथराइज्ड पार्टनर श्री नितिन गर्ग पुत्र श्री दिनेश गर्ग, निवासी– निवासी–3/85, जवाहर नगर, सेक्टर–3, जीपीओ के सामने, जवाहर नगर, जयपुर के पक्ष में किया गया। उक्त कुल भूमि में से वर्तमान स्वामित्व धारक स्वर्णधारा रियलटीज द्वारा ग्राम बाडापदमपुरा तह. चाकसू के खसरा नम्बर 645 एवं 646 आवासीय एकल पटटा प्रयोजनार्थ ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।''

जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट व नवीन चैक लिस्ट के क्रम में प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर डब्ल्यू.बी.एम. ग्रामीण सड़क से 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसको निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना श्री आनन्दम एवं लागडी रेजीडेन्सी–चतुर्थ में 18 मीटर अनुमोदित किया हुआ है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 495 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा स्वामित्व मे दर्ज है एवं आवेदित भूमि एवं उक्त गै.मु.रास्ते के मध्य खसरा नम्बर 500 किस्म बारानी–3 जविप्रा स्वामित्व की भूमि स्थित है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 मे सरकारी भूमियों मे से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाये जाने के संबंध मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

   “If the Government land is required for providing an approach road or any other connecting road to the scheme/Single Plot than the approach road through Government land may be allowed on payment of DLC rate of agricultural land. The said access road will be constructed by the developer/ khatedars per the provisions of the township policy. This access road shall be used for general public and other schemes. The land will remain in the name of ULB in the revenue records.”

   प्रश्नगत प्रकरण मे समिति द्वारा पूर्व मे अन्य प्रकरणो मे लिये गये निर्णय अनुसार योजना मे आवेदक द्वारा पहुंच मार्ग हेतु उपयोग ली गई भूमि के एवज मे नियमानुसार राशि एवं 18 मीटर मार्गाधिकार प्रस्तावित करने के पश्चात् खसरा नम्बर 500 की शेष भूमि को एकल भूखण्ड के शेष क्षेत्रफल मे सम्मिलित करते हुये समान क्षेत्रफल के भूखण्ड अथवा नियामनुसार राशि लिये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश कुल 1.06 हेक्ट़ हेतु जारी किये गये है। तत्पश्चात् 90ए धारक द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा उक्त भूमि का बेचान वर्तमान आवेदक को किया गया है। आवेदक द्वारा खसरा नं. 644 को छोडते हुए शेष खसरा नं. 645, 646 पर एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में इस प्रकार के प्रकरणों हेतु निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

   “The provisions of the Township Policy will be applicable only on the basis of the total area of 90-A order, even if an application for layout has been made on a partial part of it.”

   प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही 10000 वर्गमीटर से अधिक पर की गई है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

5.	प्रश्नगत प्रकरण में 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार से खसरा नं. 500 की प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल के संबंध में जोन द्वारा जॉच किया जाना प्रस्तावित है।
6.	जोन की रिपोर्ट व संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन को अन्यत्र शिफ्ट किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7.	प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
8.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया एवं समिति को अवगत करवाया गया कि उनके द्वारा 90ए शुदा भूमि में से खसरा नं. 644 का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर बेचान अन्य खातेदार को किया जा चुका है। परन्तु उक्त का रिकॉर्ड जविप्रा में उपलब्ध नही करवाया जा सका है।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही 1.06 हेक्ट़ हेतु जारी किये गये है एवं आवेदक द्वारा उक्त भूमि में से केवल 0.92 हेक्ट पर आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन जोन में उपलब्ध नही होने के क्रम में उक्त बाबत् परीक्षण नही किया जा सका।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक से प्राप्त प्रतिवेदन का परीक्षण कर प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–24 (435/16.07.2026)

विषयः– श्री रामप्रसाद मीणा पुत्र श्री सावता राम मीणा व श्रीमती कुसुम मीणा पत्नी श्री मदन लाल मीणा व श्री मदन लाल मीणा पुत्र श्री खेरातीराम मीणा द्वारा ग्राम गणेशपुरा तहसील माधोराजपुरा खसरा नं. 564/41, 566/42 रकबा 1.9950 हैक्ट़ भूमि पर आवासीय योजना आर.आर. अरबन वाटिका का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 369449)	**जोन–22**

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र डी केटेगिरी का प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है।

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः—

"समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह नीतिगत निर्णय लिया गया कि जविप्रा में प्राप्त हो रहे योजना मानचित्र के प्रकरणों में बीपीसी—एलपी समिति द्वारा उक्त प्रकरणों में लिये गये निर्णयानुसार बिन्दुओं की पूर्ति होने योजना केवल मानचित्र जारी किया जा सकता है। उक्त अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप प्रश्नगत प्रकरणों में डीपीआर का अनुमोदन जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी एवं जोन उपायुक्त द्वारा टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रमाणित की जावें। अनुमोदित डीपीआर के अनुरूप जन सुविधा की भूमि पर हो रहे प्लानिंग का अंकन योजना के अनुमोदित मूल मानचित्र पर किया जावें। उक्त भाग पर प्लानिंग हेतु मापदण्ड/मार्गदर्शन बीपीसी—एलपी शाखा द्वारा पृथक से किया जावेगा। उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रश्नगत योजना हेतु कैम्प प्रस्तावित किया जावे एवं प्रश्नगत योजना के भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। उक्तानुसार कार्यवाही करने हेतु सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।"

उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदित भूमि को खसरा नं. 291 किस्म गै.मु रास्ता जविप्रा की भूमि से पहुँच उपलब्ध हो रही है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक खसरा नं. 291 किस्म गै.मु.रास्ते में विद्यमान है, जिसकी चौडाई लगभग 40 से 45 मीटर उपलब्ध है। आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर उक्त सडक पर पूर्व में निजी खातेदारी की योजना अरबन वाटिका का अनुमोदन किया जा चुका है। उक्त पहुँच सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर अथवा खसरें की चौडाई, जो भी अधिक हो के अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रकरण में बीपीसी—एलपी शाखा द्वारा आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा स्वामित्व का खसरा नं. 51 किस्म गै.मु.रास्ता का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर यह उल्लेख किया गया कि उक्त खसंरा नम्बर 51 की लम्बाई लगभग 300 मीटर ही है, और यह ग्रामीण रास्ता नही हैं इस रास्ते से पशुओं के लिए पानी पीने की तलाई है और जिसकी किस्म भी तलाई है जिसका उपयोग पशुओं के लिए अधिकाश आता है। जोन द्वारा प्रस्तुत पीटी सर्वे मानचित्र व गूगल मानचित्र में प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट गै.मु.रास्ते से भिन्न व आवेदित भूमि पर निर्मित दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त गै.मु.रास्ते के मार्गाधिकार व मौका स्थिति अनुसार विद्यमान रास्ते के संबंध में सूचना चाही गई थी। उक्त के क्रम में जोन द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट प्रस्तुत की गई हैः—

"आवेदित भूमि खसरा संख्या 566/42 के पूर्व दिशा में गैर मुमकिन रास्ता खसरा संख्या 51 स्थित है। उक्त रास्ता दक्षिण दिशा से उत्तर दिशा की ओर चारागाह भूमि खसरा 52 तक पहुँच मार्ग के रूप में उपयोग में लिया जाता रहा है। मौके पर वर्तमान में प्रचलित रास्ता राजस्व अभिलेखों में दर्ज नक्शे से भिन्न होकर पश्चिम दिशा की ओर खिसक गया है तथा आवेदित खसरा संख्या 566/42 से होकर गुजर रहा है। राजस्व नक्शे के अनुसार खसरा संख्या 51 के दक्षिणी भाग को पूर्व दिशा स्थित खसरा संख्या 146 के खातेदार द्वारा अपनी भूमि में सम्मिलित कर लिया गया है।"

प्रश्नगत प्रकरण में उक्त रास्ते के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में पार्क एवं अन्य भूमि के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ रखते हुए उक्त की गणना योजना की आंतरिक सडकों की किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक में पार्किंग हेतु प्रस्तावित भूमि की गहराई न्यूनतम 5 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।

7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 56 में गै.मु.रास्ते खसरा नं. 291 पर संचालित सडक का उक्त भूखण्ड के सामने अलाईमेंट घुमाव देते हुए प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक का अलाईमेंट

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

ट्रेफिक सुचारू–रूप से संचालित होने के दृष्टिगत संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर मौके पर संचालित सडक खसरा नं. 51 किस्म गै.मु.रास्ता से भिन्न व आवेदित भूमि पर निर्मित दर्शित है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि उक्त रास्ता आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर जविप्रा स्वामित्व की भूमि तक स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 02 व 05 से 10 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रस्तावित योजना में भूखण्ड सं. 56 के सामने खसरा नं. 291 पर सडक के अलाईन्मेंट को ट्रेफिक के दृष्टिगत प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।**
2. **आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर खसरा नं. 51 (किस्म गै.मु.रास्ता) पर स्थित विद्यमान सडक के मध्य बिन्दु से दोनों ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुए 18 मीटर रखा जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु नियमानुसार राशि ली जावें।**
4. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–25 (435/16.07.2026)

विषयः– नागरिक गृह निर्माण सहकारी समिति लि० की योजना न्यू सचिवालय विहार (ग्राम कल्याणपुरा) के भूखण्ड संख्या ए–9, ए–9–ए, ए–10, ए–11, ए–12, ए–13, ए–13–ए, ए–14, ए–15, ए–16, ए–17, ए–18 एवं ए–19 के पुनर्गठन के संबंध में। (राजकाज नं. 198255)	**जोन–PRN**

प्रकरण के तथ्यः–

1. नगरिक गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना न्यू सचिवालय विहार का अनुमोदन जोन स्तरीय समिति द्वारा किया गया है।
2. आवेदकगण (1) श्री बाबू लाल सैनी पुत्र श्री बजरंग लाल सैनी (2) श्रीमती चमेली देवी पत्नी श्री जगदीश सैनी (3) श्री चंदर सैनी पुत्र श्री प्रताप सैनी (4) श्री बिन्दु सैनी पुत्र श्री घासीराम (5) श्री दिनेश सैनी पुत्र श्री बजरंग लाल (6) श्री जगदीश पुत्र श्री श्रवण सैनी (7) सोनू सैनी पत्नी श्री बिन्टू सैनी (8) मुकेश सैनी पुत्र श्री प्रताप

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

सैनी द्वारा उक्त भूखण्ड संख्या योजना न्यू सचिवालय विहार (ग्राम कल्याणपुरा) के भूखण्ड संख्या ए–9, ए–9–ए, ए–10, ए–11, ए–12, ए–13, ए–13–ए, ए–14, ए–15, ए–16, ए–17, ए–18 एवं ए–19 के पुनर्गठन हेतु संयुक्त रूप से नागरिक सेवा केन्द्र के पंजियन संख्या 301517 के माध्यम से आवेदन किया गया है।

3. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–9 क्षेत्रफल 150.17 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदक श्री बाबू लाल पुत्र श्री बजरंग लाल सैनी के नाम जारी किया गया है।
4. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–9–ए क्षेत्रफल 155.55 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदिका श्रीमती चमेली देवी पत्नी श्री जगदीश सैनी के नाम जारी किया गया है।
5. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–10 क्षेत्रफल 311.11 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदक श्री चन्दर सैनी पुत्र श्री प्रताप सैनी के नाम जारी किया गया है।
6. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–11 क्षेत्रफल 311.11 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदक श्री बिन्दु सैनी घासी राम के नाम जारी किया गया है।
7. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–12 क्षेत्रफल 311.11 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदक श्री दिनेशक सैनी पुत्र श्री बजरंग लाल के नाम जारी किया गया है।
8. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–13 क्षेत्रफल 311.11 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदक श्री जगदीश पुत्र श्री श्रवण सैनी के नाम जारी किया गया है।
9. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–13–ए क्षेत्रफल 520.90 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदिका श्रीमती सोनू सैनी पत्नी श्री बिन्दु सैनी के नाम जारी किया गया है।
10. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–14 क्षेत्रफल 244.28 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदक श्री मुकेश सैनी पुत्र श्री प्रताप सैनी के नाम जारी किया गया है।
11. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–15 क्षेत्रफल 266.66 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदिका श्रीमती चमेली देवी पत्नी श्री जगदीश सैनी के नाम जारी किया गया है।
12. ोजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–16 क्षेत्रफल 266.66 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदक श्री बाबू लाल सैनी पुत्र श्री बजरंग लाल सैनी के नाम जारी किया गया है।
13. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–17 क्षेत्रफल 266.66 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदक श्री बिन्दु सैनी पुत्र श्री घासीराम के नाम जारी किया गया है।
14. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–18 क्षेत्रफल 266.66 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदक चन्दर सैनी पुत्र श्री प्रताप सैनी के नाम जारी किया गया है।
15. योजना न्यू सचिवालय विहार योजना के भूखण्ड संख्या ए–19 क्षेत्रफल 261.28 वर्गगज का आवासीय पट्टा–विलेख दिनांक 20.05.2026 को आवेदिका श्रीमती चमेली देवी पत्नी श्री जगदीश सैनी के नाम जारी किया गया है।
16. आवेदकगण द्वारा संयुक्त रूप से शपथ–पत्र प्रस्तुत कर उक्त भूखण्डों का स्वामित्व उनके नाम होने एवं उक्त भूखण्डों के संबंध में कोई वाद–विवाद नहीं है, प्रस्तुत किया गया है।
17. यह आशय का शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किया गया है कि सभी पक्षकार स्वेच्छा से पूर्ण सहमति से उपरोक्त भूखण्डों का पुनर्गठन हेतु सहमत है।
18. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश कमाकः भूमि/एफ–7 (ड)श. से.शि. / डीएलबी / 2026/3651 दिनांक 10.06.2026 के बिन्दु संख्या 7 के अनुसार शहरी सेवा शिविर–2026 के अन्तर्गत नामहस्तांतरण, लीजडीड से फी होल्ड, एनओसी, उपविभाजन / पुनर्गठन के प्रकरणों में मौका निरीक्षण की आवश्यक नहीं है।
19. उपरोक्त उपविभाजन / पुनर्गठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांकः प–10 (65) नविवि/3/04/दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ठ राजस्थान शहरी क्षेत्र (उपविभाजन, पुनर्गठन व सुधार) नियम

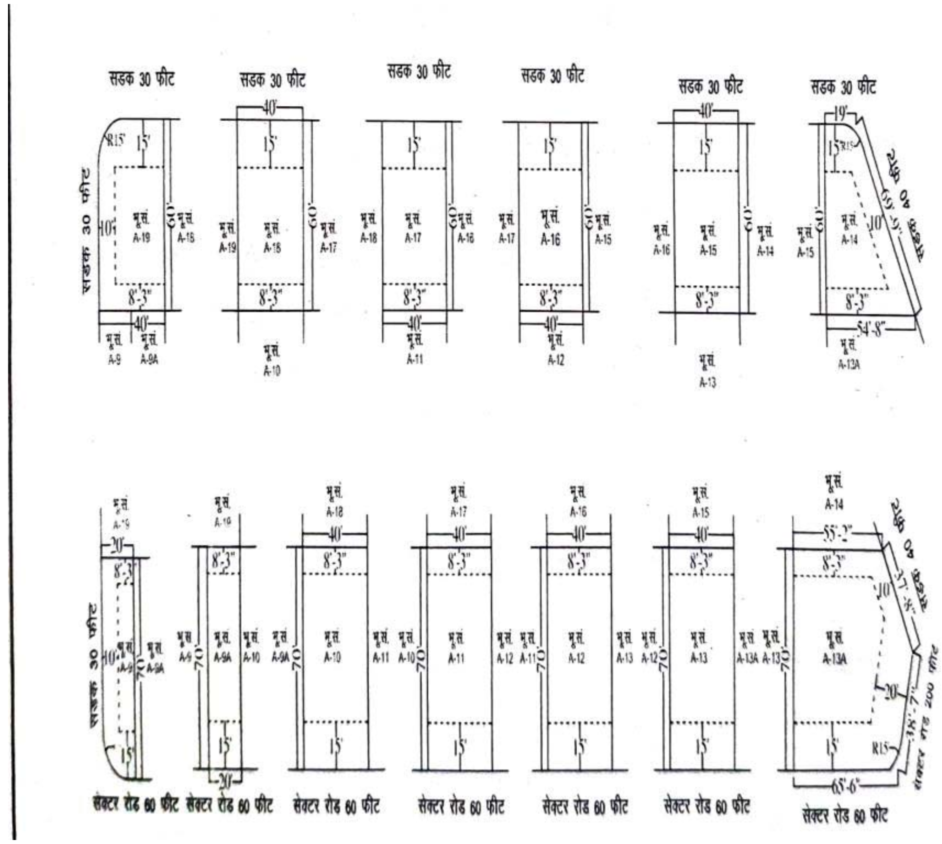
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

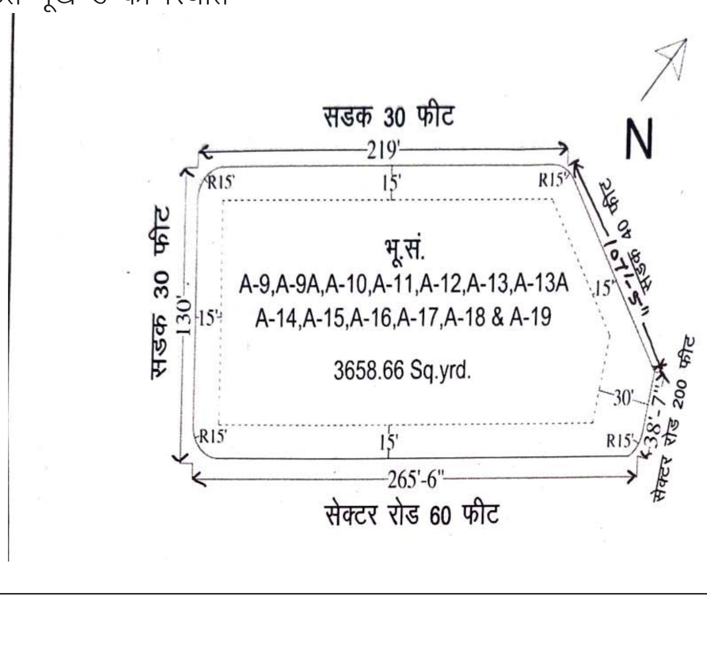
M e-Sign

1975 के अनुसार व परिपत्र दिनांक 31.08. 2021 एवं 27.03.2025 के अनुसार परीक्षण किया गया है। उक्त के साथ ही प्रकरण में पृथ्वीराज नगर के संबंध में नविवि एवं जविप्रा द्वारा जारी परिपत्र / आदेश प्रभावी रहेंगे।

20. पूर्व में जारी लीजडीड अनुसार भूखण्डों की स्थिति–



21. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड की स्थिति–



Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

अतः योजना योजना न्यू सचिवालय विहार के पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डा संख्या ए–9,ए–9–ए, ए–10, ए–11, ए–12, ए–13, ए–13–ए, ए–14, ए–15, ए–16, ए–17, ए–18 एवं ए–19 का कुल क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक अर्थात् 3658.66 वर्गगज होता है। इसलिए पुनर्गठन किये जाने हेतु प्रकरण को बी.पी. सी. (एल.पी.) शाखा में भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

विशेष विवरण–

1. प्रशनगत भूखण्डों पर निर्माण स्वीकृति जारी की गई है अथवा नहीं– आवेदित भूखण्डों की जोन स्तर से निर्माण स्वीकृति जारी नहीं की गई है।

2. पुनर्गठन पश्चात क्या बहुमंजिला भवन प्रस्तावित है अथवा नहीं:– आवेदक द्वारा कार्यालय में प्रार्थना–पत्र के साथ शपथ–पत्र प्रस्तुत कर अवगत करवाया गया कि भूखण्डों का पुनर्गठन करवाये जाने के पश्चात बहुमंजिला भवन का निर्माण किया जावेगा।

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–

1. प्रकरण में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड पृथक–पृथक व्यक्तियों के नाम जारी की गई है। प्रकरण में योजना न्यू सचिवालय विहार (ग्राम कल्याणपुरा) के भूखण्ड संख्या ए–9, ए–9–ए, ए–10, ए–11, ए–12, ए–13, ए–13–ए, ए–14, ए–15, ए–16, ए–17, ए–18 एवं ए–19 हेतु संयुक्त रूप से आवेदन किया गया है। अतः प्रकरण में जारी किये जाने वाली लीजडीड/पुनर्गठन में आवेदकों के हिस्से का अंकन किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदक द्वारा पूर्व में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक द्वारा पुनर्गठित भूखण्ड की लीजडीड हेतु आवेदन किये जाने की स्थिति में जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर सैटबेक क्षेत्र में निर्माण दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त निर्माण को हटाये जाने के संबंध में शपथ पत्र लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. मूल भूखण्ड मे सेटबैक का विवरण निम्नानुसार है:–

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड सं. ए–9	150.17	15 फीट	10 फीट	–	8′–3′′फीट
भूखण्ड सं. ए–9–ए	155.55	15 फीट	–	–	8′–3′′फीट
भूखण्ड सं. ए–10	311.11	15 फीट	–	–	8′–3′′फीट
भूखण्ड सं. ए–11	311.11	15 फीट	–	–	8′–3′′फीट

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

भूखण्ड सं. ए–12	311.11	15 फीट	–	–	8′–3′′फीट
भूखण्ड सं. ए–13	311.11	15 फीट	–	–	8′–3′′फीट
भूखण्ड सं. ए–13–ए	520.90	15 फीट	–	10 फीट, 20 फीट (200 फीट सडक की ओर)	8′–3′′फीट

मूल भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक (30 फीट सडक की ओर)**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
भूखण्ड सं. ए–14	244.28	15 फीट	10 फीट	–	8′–3′′फीट
भूखण्ड सं. ए–15	266.66	15 फीट	–	–	8′–3′′फीट
भूखण्ड सं. ए–16	266.66	15 फीट	–	–	8′–3′′फीट
भूखंण्ड सं. ए–17	266.66	15 फीट	–	–	8′–3′′फीट
भूखंण्ड सं. ए–18	266.66	15 फीट	–	–	8′–3′′फीट
भूखंण्ड सं. ए–19	261.28	15 फीट	–	10 फीट	8′–3′′फीट

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक (200 फीट सडक की ओर)**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
भूखंण्ड संख्या ए–9, ए–9–ए, ए–10, ए–11, ए–12, ए–13, ए–13–ए, ए–14, ए–15, ए–16, ए–17, ए–18, ए–19	3658.66	30 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 4.2 के उपबिन्दु (xiii) मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:—   ***"दो यो दो से अधिक भूखण्डों को पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर पुनर्गठित भूखण्ड मे सेटबैक अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे"***   प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पुनर्गठित भूखण्ड के सैटबेक पूर्व में जारी साईट प्लान के आधार पर प्रस्तावित किये गये है, जो कि भवन विनियम—2025 में उल्लेखित प्रावधान से अधिक है। अतः जोन द्वारा प्रस्तावित सैटबेक को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।   7. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।   **जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।**
समिति का निर्णयः—   **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 07 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन विनियम—2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधानों के तहत् गृह निर्माण सहकारी समिति लि० की योजना न्यू सचिवालय विहार (ग्राम कल्याणपुरा) के भूखण्ड संख्या ए—9, ए—9—ए, ए—10, ए—11, ए—12, ए—13, ए—13—ए, ए—14, ए—15, ए—16, ए—17, ए—18 एवं ए—19 के पुनर्गठन स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।**

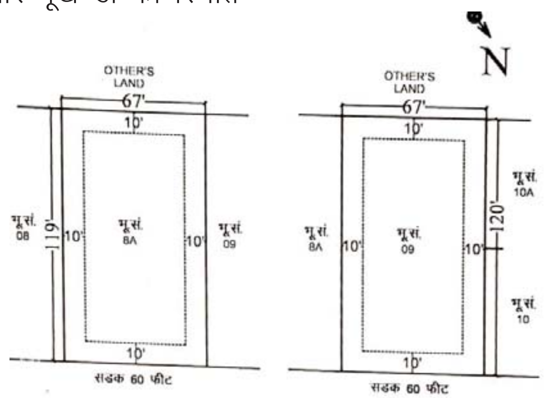
एजेण्डा संख्याः—26 (435 / 16.07.2026)

विषयः— दी सांगानेर हाउसिंग कॉ—आपरेटिव सोसायटी लि. की योजना राम विहार ग्राम गजसिंहपुरा भूखण्ड संख्या 08—ए एवं 09 संयुक्त क्षेत्रफल 1779.81 वर्गगज का पुनर्गठन करने बाबत्। (राजकाज नं. 282655)	**जोन—PRN**
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः— 1. दी सांगानेर हाउसिंग कॉ—आपरेटिव सोसायटी लि. की योजना राम विहार एक अनुमोदित योजना है, जिसका अनुमोदन जोन स्तरीय समिति में किया गया है। 2. जोन द्वारा योजना राम विहार के भूखण्ड संख्या 8—ए क्षेत्रफल 885.88 वर्गगज का आवासीय पट्टा—विलेख दिनांक 23.02.2021 को श्री माणक चन्द जैन पुत्र श्री मदन लाल जैन जरिये मु०आम श्री दीपक चन्द जैन के नाम से जारी किया गया था। 3. इसी प्रकार योजना राम विहार के भूखण्ड संख्या 09 क्षेत्रफल 893.33 वर्गगज का आवासीय पट्टा—विलेख दिनांक 12.01.2021 को श्रीमती दीपिका जैन पुत्री श्री माणक चन्द जैन के नाम से जारी किया गया था। 4. तत्पश्चात उक्त भूखण्ड श्रृखलाबद्ध दस्तवेजों के माध्यम से अन्तरण हो जाने से जविप्रा द्वारा उक्त भूखण्ड संख्या 09 का नाम हस्तांतरण दिनांक 22.05.2026 को श्रीमती किरण जैन पत्नी श्री माणक चन्द जैन के नाम से कर दिया गया। 5. श्रीमती किरण जैन एवं श्री माणक चन्द जैन द्वारा अलग—अलग रजिस्टर्ड मु०आम—पत्र के माध्यम से उक्त भूखण्डों के संबंध में अपना मु०आमा अपने पुत्र श्री श्रेणिक एम. जैन को नुयिक्त किया गया है।	

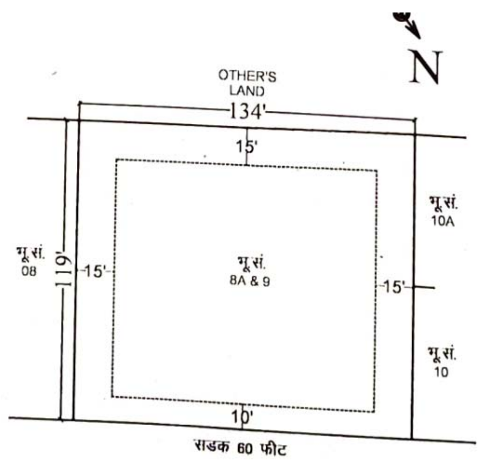
RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

6. आवेदक श्रीमती किरण जैन एवं श्री माणक चन्द जैन जरिये मु०आमा श्री श्रेणिक एम.जैन द्वारा उक्त दोनों भूखण्डों का पुनर्गठन हेतु आवेदन किया गया है।
7. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश कमाकः भूमि/एफ–7 (ड) श.से. शि. / डीएलबी / 2026/3651 दिनांक 10.06.2026 के बिन्दु संख्या 7 के अनुसार शहरी सेवा शिविर–2026 के अन्तर्गत नामहस्तांतरण, लीजडीड से फी होल्ड, एनओसी, उपविभाजन / पुनर्गठन के प्रकरणों में मौका निरीक्षण की आवश्यक नहीं है।
8. उपरोक्त उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांकः प–10 (65) नविवि/3/04/दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ठ राजस्थान शहरी क्षेत्र (उपविभाजन, पुनर्गठन व सुधार) नियम 1975 के अनुसार व परिपत्र दिनांक 31.08.2021 एवं 27.03.2025 के अनुसार परीक्षण किया गया है। उक्त के साथ ही प्रकरण में पृथ्वीराज नगर के संबंध में नविवि एवं जविप्रा द्वारा जारी परिपत्र / आदेश प्रभावी रहेंगे।
9. पूर्व में जारी लीजडीड अनुसार भूखण्डों की स्थिति–



10. प्रस्तावित पुनर्गठन अनुसार भूखण्ड की स्थिति–



अतः योजना राम विहार के प्रस्तावित भूखण्डा संख्या 8–ए एवं 9 का कुल क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक अर्थात् 1779.21 वर्ग गज होने के कारण प्रकरण को बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा में भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

विशेष विवरण–

1. **प्रशनगत भूखण्डों पर निर्माण स्वीकृति जारी की गई है अथवा नहीं–** आवेदित भूखण्डों की जोन स्तर से निर्माण स्वीकृति जारी नहीं की गई है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

2. **पुनर्गठन पश्चात क्या बहुमंजिला भवन प्रस्तावित है अथवा नहीं:–** आवेदक द्वारा अवगत करवाया गया है कि भवन निर्माण करवाये जाने से पूर्व नियमानुसार भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जावेगा।

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार राम विहार योजना के प्रश्नगत आवासीय भूखण्डों का अन्तरण होने के क्रम में भूखण्डों के चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली में संलग्न साइट प्लान तथा प्रस्तावित पुनर्गठन प्रस्ताव अनुसार मूल भूखंड संख्या 8ए एवं 9 के गहराई में भिन्नता है। साइट प्लान अनुसार भूखंड संख्या 8ए की जो भुजा 119 फ़ीट दर्शित हैं, उक्त भुजा भूखंड संख्या 09 में 120 फ़ीट दर्शित हैं परन्तु प्रकरण में पुनर्गठन हेतु प्रस्ताव में दोनों भूखंडों का क्षेत्रफल यथावत रखते हुए उक्त दोनों भुजाओ को समान गहराई का दर्शाया गया हैं।
   अतः प्रकरण में मूल भूखंडो की मध्य भुजा की नाप 119 फ़ीट रखते हुए तदानुसार पुनर्गठित भूखंड का क्षेत्रफल को मान्य किये जाने बाबत समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में राम विहार योजना के आवासीय भूखण्ड संख्या 8–ए क्षेत्रफल 885.88 व.ग., व भूखण्ड संख्या 9 क्षेत्रफल 893.33 व.ग. के मूल भूखण्डों के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार है:–

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
8ए	885.88	10 फीट (60 फीट सडक की ओर)	10 फीट	10 फीट	10 फीट
9	893.33	10 फीट (60 फीट सडक की ओर)	10 फीट	10 फीट	10 फीट

अतः प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबेक न.वि.वि. आदेश दिनांक 31.08.2021 एवं भवन विनियम–2025 के क्रम में निम्न तालिका अनुसार रखा जाना प्रस्तावित हैं:–

पुनर्गठन पश्चात प्रस्तावित सैटबेक का विवरण

पुनर्गठित भूखण्ड सं.	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक (60 फीट सडक की ओर)	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
8ए व 9	1779.21 (1487.65 व.मी.)	4.5 मीटर (15 फीट)	4.5 मीटर (15 फीट)	4.5 मीटर (15 फीट)	4.5 मीटर (15 फीट)

सामान्य बिन्दु:–

4. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत मूल भूखंडों पर पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन होने के स्थिति में उक्त मानचित्रों को निरस्त किये जाने के सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः जोन द्वारा प्रस्तुत समस्त तथ्यो सहित प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष पुनर्गठन किये जाने हेतु विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044
M e-Sign

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 व 03 से 05 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के तहत् प्रकरण में योजना राम विहार ग्राम गजसिंहपुरा भूखण्ड संख्या 08–ए एवं 09 का पुनर्गठन निम्न शर्त के साथ किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में मूल भूखण्डों के जारी साईट प्लान में अंकित नापों के अनुसार ही पुनर्गठन की कार्यवाही की जावें।

आयुक्त महोदय की स्वीकृति पश्चात् निम्न अतिरिक्त एजेण्डा समिति के समक्ष प्रस्तुत किये गयेः–

अति. एजेण्डा संख्याः–01 (435 / 16.07.2026)

विषयः– गांधीपथ सड़क का मार्गाधिकार निर्धारण करने के संबंध में। (राजकाज नम्बर 204597) — **जोन–07**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. जयपुर मास्टर विकास योजना 2025 में क्वींस रोड से सी–जोन बाईपास (गांधीपथ) की चौडाई 100′–0″ दर्शित है।
2. सैक्टर प्लान अनुसार गांधीपथ की चौडाई 80 फीट दर्शित है।
3. वर्ष 2018 में अधिसूचित जोनल विकास योजना में (गांधीपथ) जोनल विकास योजना की सड़क 80श्–०ष् दर्शित है।
4. गांधीपथ पर अनुमोदित योजनाओं में गांधी पथ की चौड़ाई निम्नानुसार है :–

क्र.सं.	योजना का नाम	मानचित्र अनुसार गांधीपथ का मार्गाधिकार	अनुमोदन वर्ष	अग्र सैटबेक
1.	नित्यांनन्द नगर B&C	100′–0″	2023	
2.	गुरू जम्बेश्वर नगर–ए	80′–0″	2020	20′–0″
3.	गुरू जम्बेश्वर नगर–बी	100′–0″	2023	
4.	चित्रकुट स्कीम	80′–0″	1996	4.50 मीटर
5.	कुबेर कॉम्पलेक्स	100′–0″	2014	
6.	नेमी नगर	80′–0″	2000	20′–0″
7.	गिरनार कॉलोनी	80′–0″	2020	20′–0″
8.	शारदा कॉलोनी	100′–0″	2027	

उपरोक्त योजनाओं में गांधीपथ का सड़क मार्गाधिकार 100′–0″ व 80′–0″ अनुमोदित है। एवं वर्ष 2018 में अधिसूचित जोनल विकास योजना–04 में उक्त सड़क (गांधीपथ) को 80′–0″ दर्शित किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

5. अधिसूचित जोनल विकास योजना–04 में निम्नानुसार नोट अंकित है– ''जविप्रा के जोन कार्यालय द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंन्ट को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है। यदि कोई कमिटमेंन्ट त्रूटिवश अंकित होने से रह गया है तो उसको HONOUR रखते हुए अपेक्षित कार्यवाही की जावें।''
6. क्वींस रोड से सी–जोन बाईपास (गांधीपथ) पर स्थित भूखण्ड जिनमें सड़क मार्गाधिकार 80'–0'' निर्धारित है के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में गांधीपथ की चौडाई 100'–0'' किये जाने हेतु 3 मीटर चौडाई की भू–पट्टी निःशुल्क समर्पित करवाते हुए भू–उपयोग परिवर्तन किया जा रहा है।
7. उक्त सड़क (गांधीपथ) पर लगभग 38 प्रकरणों में 3 मीटर चौडाई की भू–पट्टी निःशुल्क समर्पित करवाते हुए भू–उपयोग परिवर्तन किया जा चुका है।
8. उक्त गांधीपथ की लंबाई करीब लगभग 2340 मीटर है। उक्त सड़क के दक्षिणी दिशा में स्थित नित्यानगर–बी एवं गुरू जम्बेश्वर नगर–बी में सड़क की चौडाई 100 फीट रखते हुए अनुमोदित है। जिनकी उक्त सड़क पर लंबाई लगभग 724 मीटर है। एवं चित्रकूट योजना एवं गिरनार कॉलोनी 80 फीट सड़क रखते हुए अनुमोदित है। जिनकी लंबाई लगभग 1456 मीटर है। उक्त सड़क के उत्तरी दिशा में स्थित कुबेर कॉम्पलेक्स 100 फीट सड़क रखते हुए अनुमोदित है, जिनकी लंबाई लगभग 477 मीटर है। गिरनार कॉलोनी, नेमी नगर एवं गुरू जम्बेश्वर नगर 80 फीट सड़क रखते हुए अनुमोदित है। जिनकी लंबाई लगभग 1386 मीटर है। शेष भाग गैर अनुमोदित है।
9. गांधीपथ जयपुर शहर की एक महत्वपूर्ण सड़क है। जिस पर यातायात का दबाव प्राय बना रहता है। गांधी पथ क्वींस रोड से सी–जोन को कनेक्ट करती है। अतः उपरोक्त सड़क यातायात की दृष्टि से महत्वपूर्ण है।

अतः उपरोक्त परीपेक्ष्य में गांधीपथ की चौड़ाई/मार्गाधिकार जोनल विकास योजना में दर्शित 80'–0'' को भू–उपयोग परिवर्तन समिति के निर्णय अनुसार अथवा 100'–0'' रखे जाने हेतु प्रकरण मास्टर प्लान शाखा को अवलोकन / परीक्षण उपरांत बीपीसी (एल.पी.) शाखा में निर्णयार्थ भिजवाये जाने हेतु प्रेषित है।

मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी निम्नानुसार हैः–

'' मास्टर विकास योजना–2025 में गाँधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौड़ाई 100 फीट अनुमोदित है । सैक्टर प्लान एवं वर्ष 2018 में अधिसूचित जोनल विकास योजना में (गांधीपथ) सड़क 80'–0" दर्शित है। लेख है कि प्रशनगत सडक पर पूर्व में अन्य प्रकरण पर जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक दिनांक 25.01.2022 के एजेंडा 05 के बिंदु 02 अनुसार श्मास्टर विकास योजना 2025 में गाँधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौड़ाई 100 फीट अनुमोदित है। आवेदित भूखण्ड को 24 मीटर सड़क की चौड़ाई के आधार पर पट्टा विलेख जारी किया गया है। अतः 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि समर्पित करवाई जानी है। जविप्रा भवन (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की बिन्दु संख्या–10.7 (iii) के अनुसार पूर्व में आवंटित/पट्टशुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे, का निर्णय लिया गया है।

उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा गांधीपथ सड़क का मार्गाधिकार निर्धारण हेतु संलगन एजेंडा अनुसार PUC&12/C क्वींस रोड से सी–जोन बाईपास (गांधीपथ) पर स्थित भूखण्ड जिनमें सड़क मार्गाधिकार 80–0'' निर्धारित है भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में गांधीपथ की चौडाई 100–0'' किये जाने हेतु 3 मीटर चौडाई की भू–पट्टी निःशुल्क समर्पित करवाते हुए भू–उपयोग परिवर्तन किया जा रहा है एवं उक्त सड़क (गांधीपथ) पर लगभग 38 प्रकरणों में 3 मीटर चौडाई की भू–पट्टी निःशुल्क समर्पित करवाते हुए भू–उपयोग परिवर्तन किया जा चुका है, का उल्लेख किया गया है।''

उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि गांधीपथ जयपुर शहर की एक महत्वपूर्ण सड़क है, जिस पर यातायात का दबाव प्रायः बना रहता है। गांधी पथ क्वींस रोड से सी–जोन बाईपास को कनेक्ट करती है एवं यातायात की दृष्टि से महत्वपूर्ण सडक है। उक्त के अतिरिक्त मास्टर विकास योजना–2025 में गाँधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौड़ाई 30 मीटर (100 फीट)

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

किये जाने का उल्लेख है एवं जोनल विकास योजना–04 में गांधीपथ की चौडाई 24 मीटर (80 फीट) दर्शित है। उक्त सड़क पर लगभग 38 प्रकरणों में गांधीपथ का सडक मार्गाधिकार 30 मीटर (100 फीट) किये जाने हेतु, भूखण्ड के अग्र भाग से 3 मीटर चौडाई की भू–पट्टी निःशुल्क समर्पित करवाते हुए, भू–उपयोग परिवर्तन किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि मास्टर विकास योजना अधिसूचित होने के पश्चात् ही जविप्रा अधिनियम के अंतर्गत प्रत्येक जोन की विस्तृत योजना यथा जोनल विकास योजना तैयार किये गये है। जोनल विकास योजना, मास्टर विकास योजना के ही विस्तृत भाग है एवं अनुमोदित जोनल विकास योजना के मानचित्र में अंकित नोट में निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

''अनुमोदित जोनल विकास योजना का मानचित्र, पूर्व में जारी सैक्टर प्लान इत्यादि को प्राधिकरण कार्यो के लिए प्रभावी रूप से सुपरसीड करता है।''

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में सुगम यातायात के दृष्टिगत, प्रकरण विशेष में जोनल विकास योजना में गांधीपथ का निर्धारित मार्गाधिकार 24 मीटर (80 फीट) सडक के स्थान पर मास्टर विकास योजना के प्रस्ताव अनुसार 30 मीटर (100 फीट) निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त संशोधन हेतु जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) की कार्यवाही किये जाने बाबत् जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

सदस्य सचिव
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
जविप्रा, जयपुर।

क्रमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2026/डी–   दिनांकः–

प्रतिलिपि सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. संबंधित उपायुक्त–जोन, जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign

12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
जविप्रा, जयपुर।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.08.03 14:23:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23712044

M e-Sign